

## Helle, ruhig gelegene 3-Zimmer Neubauwohnung zu verkaufen



ImmoNr	BI-25-03-W1
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	Erdgeschoss
Kaufpreis	485.000,00 €
Außen-Provision	2,38 % inklusive gesetzlicher USt.
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe



## Daten im Überblick

ImmoNr	BI-25-03-W1
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz à 12.000,00 € (Kauf) 1 Garage à 22.000,00 € (Kauf)

Terrasse	Ja
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	485.000,00 €
Außen-Provision	2,38 % inklusive gesetzlicher USt.
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt / Unterbrunnenreuth
Etage	Erdgeschoss



## Beschreibung

Moderne Neubauwohnung in der Böhmerwaldstraße 8 – Ihr Traum vom Erstbezug!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle Neubauwohnung in der begehrten Böhmerwaldstraße 8 in Ingolstadt bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen. Genießen Sie den Komfort eines Erstbezugs in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Das Gebäude wurde mit nachhaltiger Bauweise errichtet und entspricht den höchsten Standards. Es handelt sich um ein Effizienzhaus 55, das nicht nur niedrigere Heizkosten garantiert, sondern auch eine hohe Wohnqualität bietet.

Zum Verkauf steht Wohnung 1 (Erdgeschoss) mit Garage Nr. 5, Stellplatz Nr. 4 und KE-Raum Nr. 1

## Lage

Die Böhmerwaldstraße 8 liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das dennoch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und öffentliche Verkehrsmittel bietet. Mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Ingolstadt und profitieren somit von der idealen Kombination aus Naturverbundenheit und urbanem Lebensstil. Die Umgebung bietet mit dem Zucheringer Wald ein Naherholungsgebiet, dass zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder Familienausflügen einlädt. Genießen Sie die Ru-

he der Natur, während Sie gleichzeitig die Vorteile einer lebendigen Stadt in unmittelbarer Nähe haben. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants oder kulturelle Angebote – alles ist schnell erreichbar und macht Ihr neues Zuhause zu einem perfekten Rückzugsort mit besten Anbindungen an das städtische Leben.

## Ausstattung Beschreibung

Die hellen und großzügigen Räume mit offener Raumgestaltung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und viel Tageslicht. Die moderne Ausstattung, bestehend aus hochwertigen Materialien und neuester Technik, garantiert höchsten Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist barrierefrei, was sie besonders attraktiv für Familien und Senioren macht. Auf Ihrer eigenen Terrasse und dem zugehörigen Gartenanteil finden Sie einen ruhigen Rückzugsort an der frischen Luft, ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie.



**BLAIMER**  
Immobilien GmbH

### **Sonstige Angaben**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne! Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie selbst, was diese wunderbare Wohnung zu bieten hat!

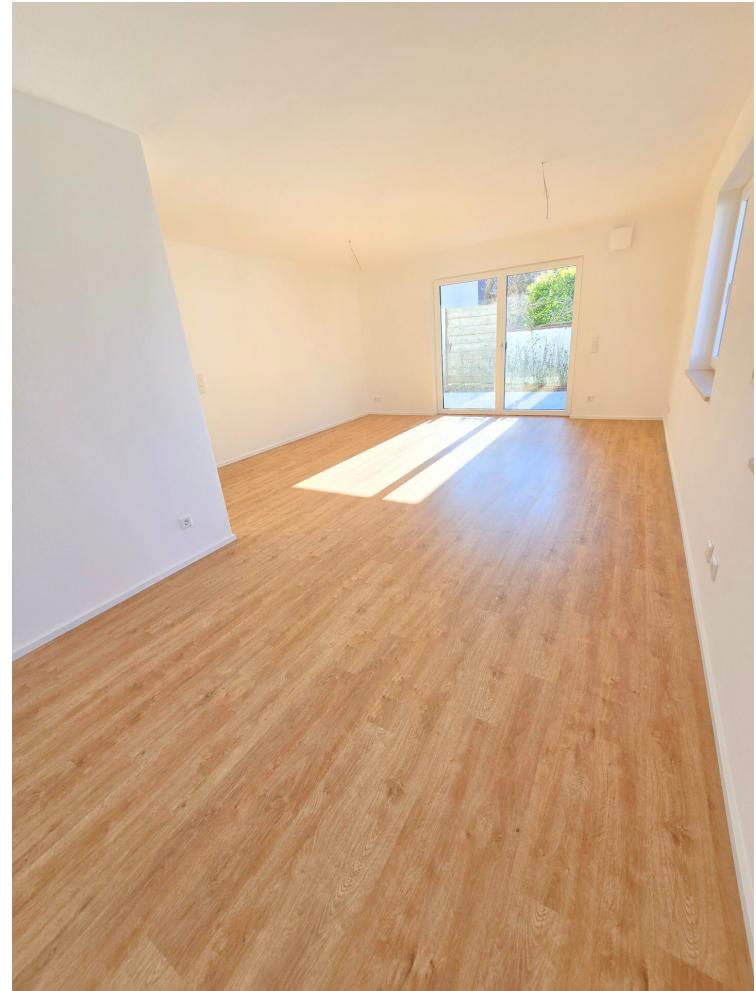
**Blaimer Immobilien GmbH**

Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

[info@blaimer-immobilien.de](mailto:info@blaimer-immobilien.de)



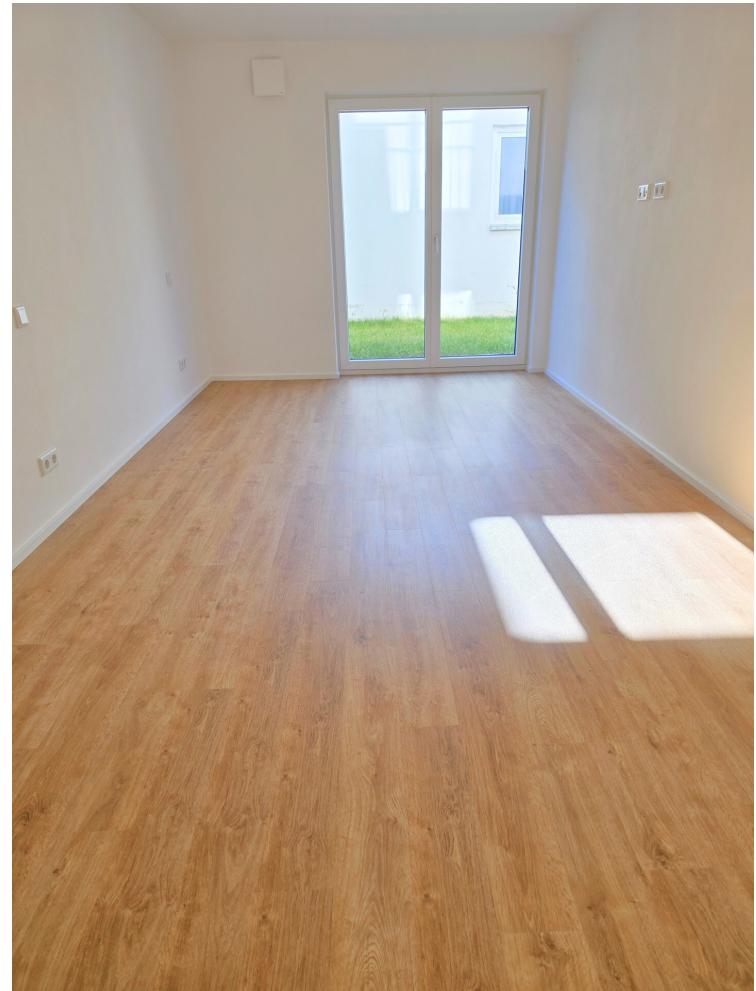
BI-25-03-W1-Wohn-Essbereich\_5



BI-25-03-W1-Wohn-Essbereich\_2



BI-25-03-W1-Wohn-Essbereich\_1



BI-25-03-W1-Schlafzimmer



BI-25-03-W1-Büro



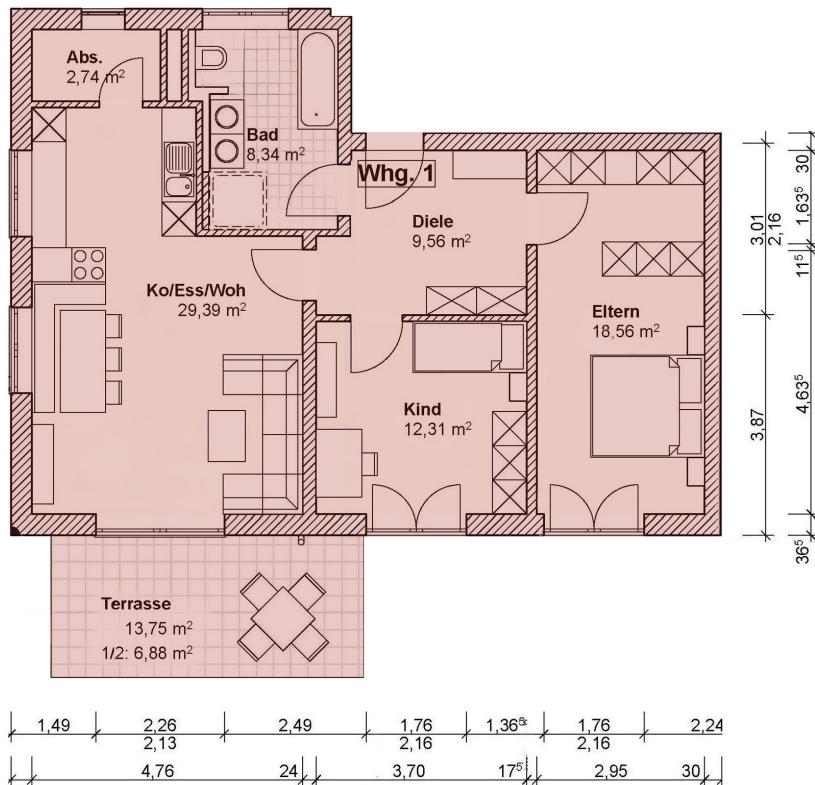
BI-25-03-W1-Abstellraum



BI-25-03-W1-Flur



BI-25-03-W1-Bad



BI-25-03-W1-Grundriss1

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriertummer: BY-2024-004882277

## Energiebedarf

Das Diagramm zeigt den Energiebedarf eines Gebäudes auf einer Skala von A+ bis G. Ein vertikaler Pfeil markiert den tatsächlichen Wert von 9,9 kWh/(m²·a). Ein horizontaler Pfeil markiert den Primärenergiebedarf von 17,8 kWh/(m²·a).

Kategorie	Wert	Einheit
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	9,9	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes	17,8	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)

**Ausforderungen gemäß GEG:**

- Primärenergiebedarf:
  - Ist-Wert: 17,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
  - Anforderungswert: 42,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energetische Qualität der Gebäudeteile H<sub>2</sub>:
  - Ist-Wert: 0,25 W/(m<sup>2</sup> K)
  - Anforderungswert: 0,40 W/(m<sup>2</sup> K)
- Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):
  - █ eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 9,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 1 GEG

Art:	Deckungs-anteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärmе	62,4 %	124,8 %
Wärme- und Kälteökogewinnung	34,3 %	68,6 %
Summe:	96,7 %	193,4 %

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden mit % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

Das Diagramm zeigt die Vergleichswerte für die Berechnung des Endenergiebedarfs unter unterschiedlichen Verfahren. Ein vertikaler Pfeil markiert den Wert von 9,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Kategorie	Wert	Einheit
EFV-Ergebnis	9	25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Ergebnis nach § 40 Energiebaublatt	10	
Ergebnis Nachweis	11	
EFV-Basisverfahren	12	
Durchschnittswert	13	
Wert aus § 16 GEG (Standardwert)	14	
Ergebnis Nachweis (Standardwert)	15	
Wert aus § 45 GEG (Standardwert)	16	

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEI-Gesetz für die Berechnung des Endenergiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardspezifischer Randbedingungen ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energiebedarf des Gebäudes.

Die tatsächliche Werte nach dem GEI-Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes (m<sup>2</sup>).

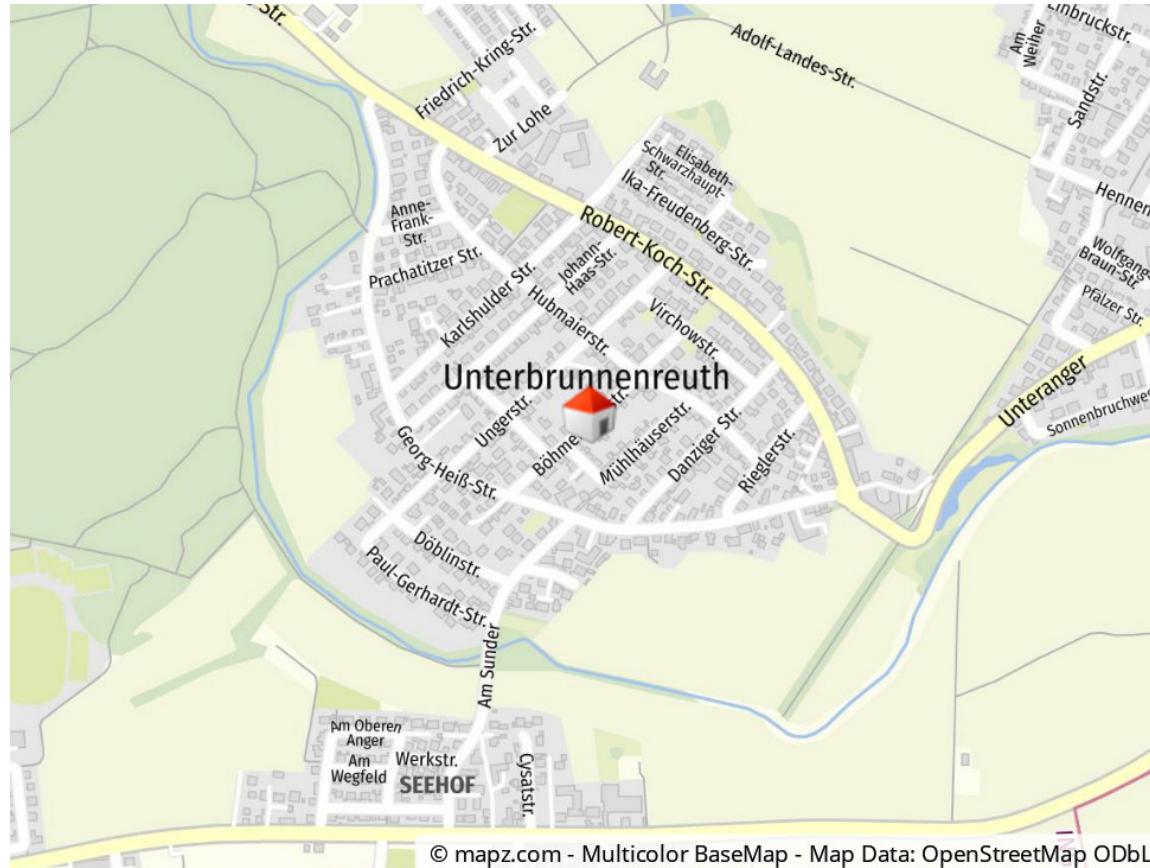
BI-25-03-W1-Energieausweis

## Grundriss



BI-25-03-W1-Einrichtungsvariante

## Lageplan



BI-25-03-W1-Standort

## Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

### **BLAIMER Immobilien GmbH**

Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

Email: [info@blaimer-immobilien.de](mailto:info@blaimer-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

**Wolfgang Blaimer**  
Blaimer Immobilien GmbH  
Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

Mobil: +49 160 4497 040  
Email: [info@blaimer-immobilien.de](mailto:info@blaimer-immobilien.de)  
Website: [www.blaimer-immobilien.de](http://www.blaimer-immobilien.de)



### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.  
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### **Blaimer Immobilien GmbH**

Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

[info@blaimer-immobilien.de](mailto:info@blaimer-immobilien.de)