

Exposé

Wohnung in Gaimersheim

**Sehr schöne 2 ZKB-Whg. mit großem Südbalkon, OG,
Garage/2 Stellplätze in Gaimersheim-Mittlere Heide**



Objekt-Nr. OM-309397

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
A. Schmidt

85080 Gaimersheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	225 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine helle, sehr schön geschnittene 2 ZKB-Wohnung mit Südbalkon im OG in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage (5 Wohneinheiten im EG, OG, DG) mit Garage und 2 Stellplätzen.

- Wohnfläche 60 qm, inkl. 1/2 Balkon (anteilig 3 qm). Südbalkon (ca. 1,5m x ca. 4,0m) wurde vor 6 Jahren gesamtheitlich saniert, inkl. Abdichtung und Plattenbelag
- Klar/sauber strukturierter Grundriss mit separater Küche; alle Wohnräume sind von der Diele/vom Flur begehbar.
- Zur Wohnung gehört eine Fertigarage (ca. 6m x ca. 3m x ca. 2,5m) mit 2 Stellplätze (im Kaufpreis enthalten).
- Zur Wohnung gehört ein geräumiger, abgemauerter und abschließbarer Kellerraum.
- Den Hausbewohnern steht ein Gemeinschaftswaschraum zur Verfügung. Für Waschmaschine und Wäschetrockner hat jede Wohneinheit einen Strom- und Wasseranschluß.
- Die Wohnanlage wird professionell von einer Ingolstädter Hausverwaltung .
- Beauftragter Hausmeister ist ein Bewohner/Miteigentümer der Wohnanlage.
- Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt aktuell 224,92.-Euro.
- Die Wohnung ist seit 01.09.2018 an eine Person vermietet (ist zum Verkauf informiert).

Ausstattung

Ausstattung:

- Separater großzügiger Küchenraum. Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieterin und nicht Bestandteil des Verkaufsangebotes.
- Das Bad verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, eine Dusche mit Duschkabine , ein Waschbecken und ein WC .
- Das Bad und die Böden in der Küche, in Diele/Flur sind gefliest.
- Im Wohnzimmer und im Schlafzimmer ist Laminatboden verlegt.
- Auf dem Südbalkon sind Betonplatten verlegt (ohne Verklebung) und über dem Balkon ist eine ausfahrbare "Kassetten-Markise" installiert.
- Fenster/Fenstertüren (Ausgang zum Balkon) in Kunststoff weiß.
- Wohnungstüren in Ceval Buche Dekor.
- Kabelanschluß/Netzwerkkabel DSL
- Heizanlage: Zentral-Gasheizung mit Heizkörpern in den Wohnräumen.
- Energieausweis liegt vor. Dieser wurde erstellt am 09.11.2017 und ist gültig bis 08.11.2027.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger, sehr guter Lage am Stadtrand in 85080 Gaimersheim-Mittlere Heide.

Der Hauseingang ist nach Norden zu den Garagen/Stellplätzen bzw. zur Anwohnerstraße ausgerichtet. In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs , wie z.B. Bäckerei, Metzgerei, Friseur, Tankstellen, Arztpraxen, Apotheken Einkaufszentren.

Das Klinikum Ingolstadt, das Shopping Center Westpark, zahlreiche Arbeitgeber, wie beispielsweise die Audi AG sowie das Stadtzentrum Ingolstadt und das Naherholungsgebiet Baggersee oder das Altmühltal sind in kurzen Zeiten zu erreichen.

Entfernungen:

- Zu Audi Ingolstadt ca. 4 km
- Zum Klinikum Ingolstadt ca. 2 km
- Zum Einkaufszentrum Westpark-Ingolstadt ca. 2 km
- Zum Stadtzentrum Ingolstadt ca. 5 km
- Zum Naherholungsgebiet Baggersee ca. 5 km

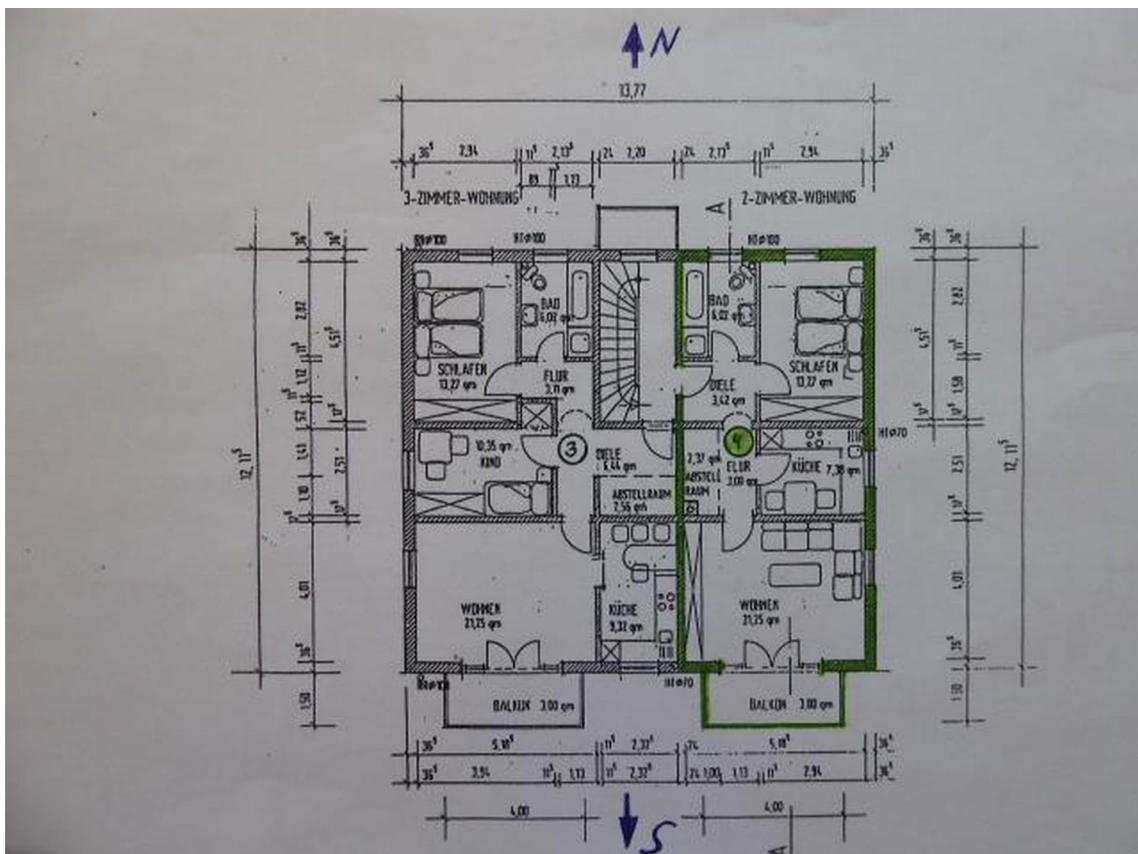
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



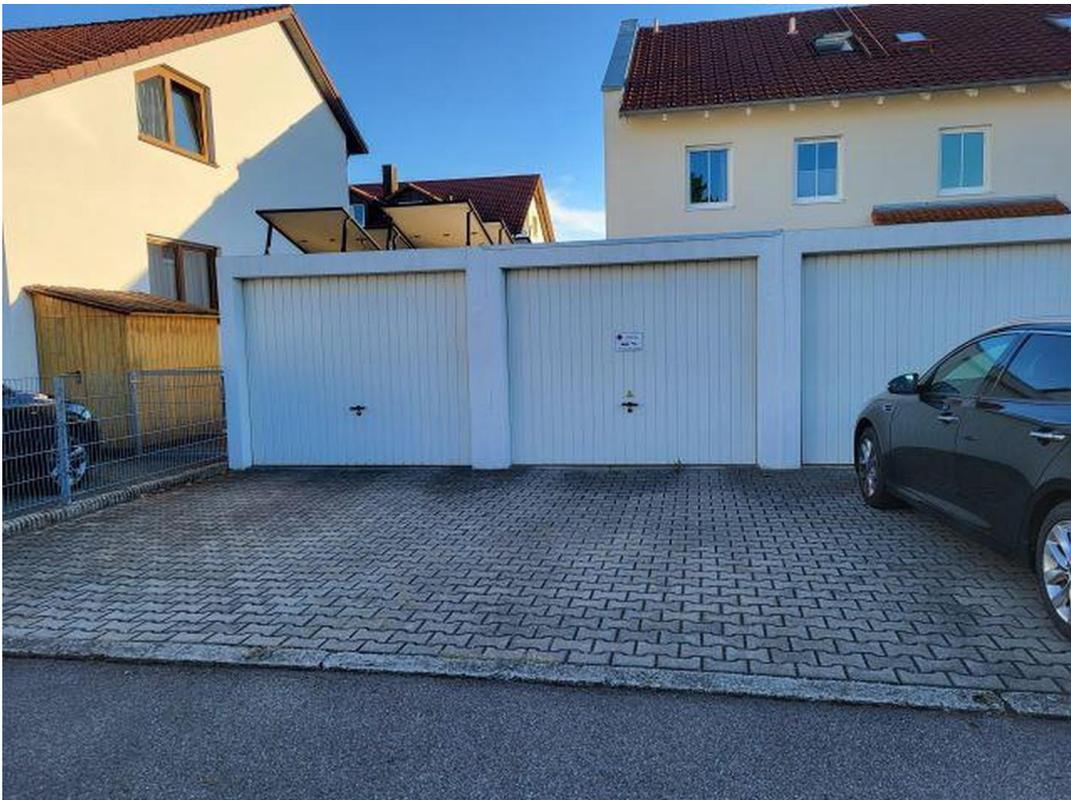
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ¹ BY-2017-001625404 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
105,9 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
116,5 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 105,9 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Art der Warmwasser (kW)	Anteil Heizung (Jah)	Klimakategorie
	21.11.2013	31.10.2016	Endgas E	1,10	122882	20770	91910	1,06

Vergleichswerte Endenergie

Energieeffizientste MFI (Merkmal)
 MFI (Merkmal)
 E11 (Merkmal)
 E12 (Merkmal)
 E13 (Merkmal)
 Durchschnitt
 MFI (Merkmal)
 MFI (Merkmal)
 MFI (Merkmal)
 MFI (Merkmal)
 MFI (Merkmal)

Die niedrigsten erzielbaren Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise um 10 - 30 % geringere Energieverbräuche als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizkessel zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Bauteile sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A_g) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 gegebenenfalls auch Leerstrichschlüssel, Warmwasser- oder Kälteverbrauch in kWh E11: Erdgasheizung, MFI: Mehrfamilienhaus

Herzogenrath Software AG - Herzogenrath.de 01.2.16