

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hepberg

**Ihr neues Zuhause - Erdgeschoss 4 Zimmer mit  
Souterrain und großem Garten - Fußbodenheizung**



Objekt-Nr. **OM-315337**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **595.000 €**

Telefon: 0170 7315942

Römerstraße 22  
85120 Hepberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,88 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten ruhig und sonnig gelegen am Ortsrand von Hepberg.

Toll geschnittener Grundriss mit großzügigem Wohn-Essbereich-Küche und lichtdurchfluteten Räumen. Süd-Terrasse mit 20 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, 1 Bad mit Badewanne und Dusche, über den großzügig geschnittenen Eingangsbereich/Flur gelangt man ins Souterrain mit 35 m<sup>2</sup> inkl. Küche und Duschbad. Im Untergeschoss befindet sich ein separater Eingang zum Souterrain-Bereich, dort ist auch der Abstellraum und ein kleiner privater Flur angegliedert.

Energieeffizient dank guter Bauweise und Solaranlage (KfW 70).

Energieeffizienzklasse: A

Die Fassade wurde 2021 neu gestrichen.

## Ausstattung

Moderne und zeitlose Bodenbeläge

weiße Türen mit 2,11m Höhe

Fußbodenheizung in allen Räumen

Glastüre zwischen Flur und Wohn-Essbereich

Abstellraum im Keller

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Bad mit Glasdusche, Badewanne, Waschtisch und Spiegelschrank

Küche ist vorhanden und kann abgelöst werden

Glasfaser-Anschluss

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Hepberg ist Nordöstlich von Ingolstadt gelegen.

Der Ort zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Lebensmittelgeschäfte, Bäcker mit Postfiliale und Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Ein Krankenhaus befindet sich im Nachbarort, dort sind auch verschiedene Fachärzte ansässig.

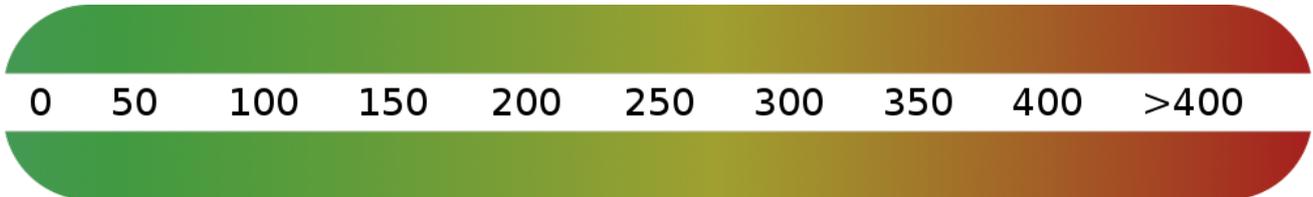
Das naturnahe Umfeld, die Werke der Audi AG sowie den nahegelegenen Autobahnanschluss A9 erreichen Sie in wenigen Minuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	23,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie

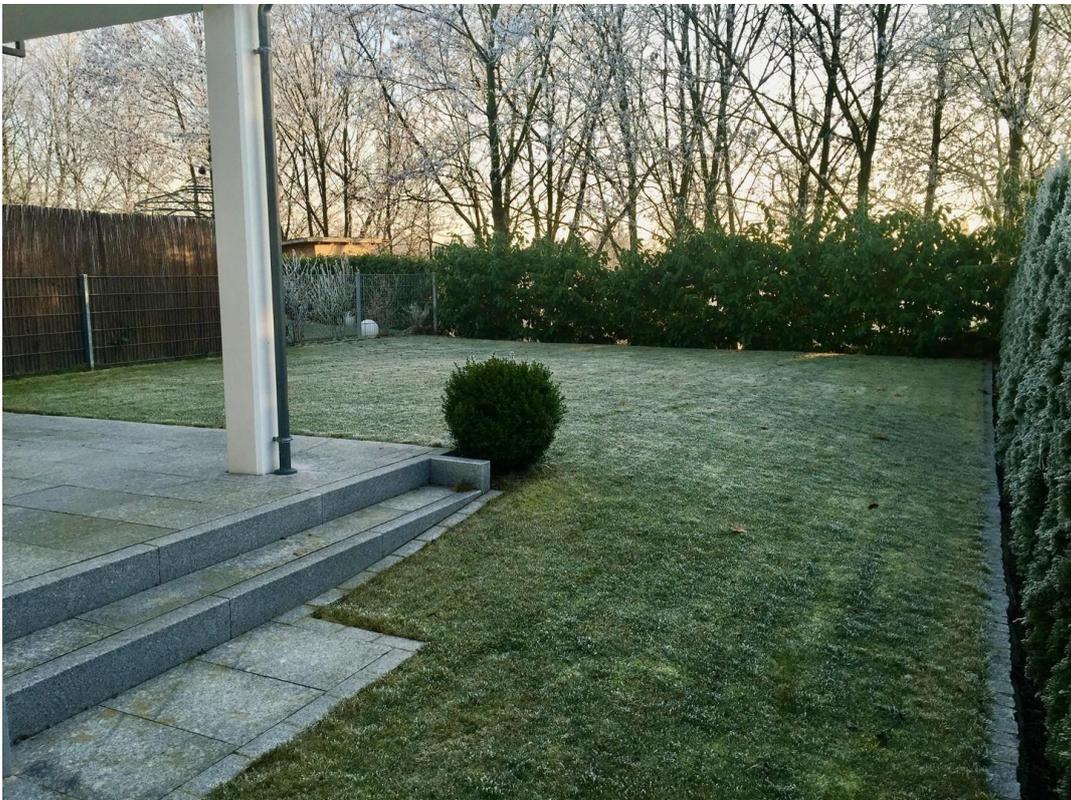


Wohn-Esszimmer, Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer, Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind

# Exposé - Galerie



Esszimmer, Küche



Wohn-Esszimmer, Küche

# Exposé - Galerie



Treppe EG zu Souterrain



Souterrain mit Lichtgraben

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Abstellraum im UG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



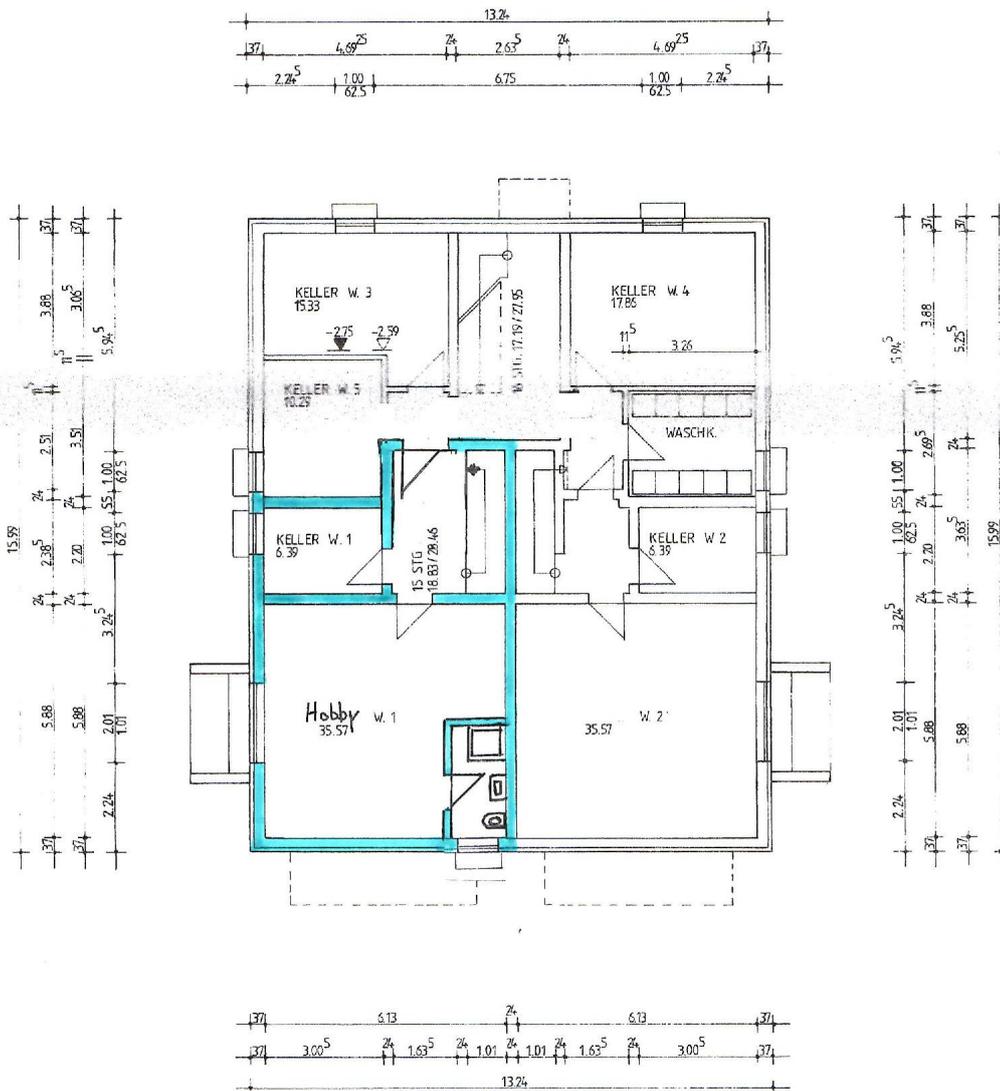
# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS