

Exposé

Erdgeschosswohnung in Langweid-Foret

**EinZimmerAppartement mit eigenem Stellplatz plus
Tiefgaragenplatz !!**



Objekt-Nr. OM-421095

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp

86462 Langweid-Foret
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	32,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	120 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in 86462 Langweid Foret nahe der Bushaltestelle nach Augsburg.

Sie betreten die Wohnung in einer gepflegten und ruhig gelegenen Wohnanlage über einige Stufen und gelangen in eine praktische Diele.

Dort finden Sie Stauraum für eine Garderobe und können von hier aus rechterhand das Badezimmer betreten.

Im Badezimmer finden Sie eine Dusche vor sowie zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.

Von der Diele aus betreten Sie den großzügig bemessenen Wohnraum, an welchen linkerhand die Kochcke angeschlossen ist.

Diese ist ausgestattet mit einer älteren Einbauküche. Die Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet.

Eine bodentiefe Terrassentür sowie ein Fenster lassen reichlich Licht in den großen Wohnraum und bieten einen Blick auf den Vorgarten mit einigen Büschen und Rasenfläche.

Direkt nach der Terrassentüre erwartet Sie der kleine Balkon (Südseite)

Die Lage der Wohnung in der Wohnanlage sowie der Anlage insgesamt verfügt über beste Infrastruktur im Umfeld.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein abschließbares Kellerabteil in einem trockenen und geruchfreien Keller.

Die Wohnung ist sofort verfügbar.

* Eigener Platz in der Tiefgarage inklusive !!!

* Eigenes abschließbares Kellerabteil

* eigener Stellplatz vor dem Haus im Preis inbegriffen !!

Besichtigung jederzeit nach Absprache; bei der Sie auch die genaue Anschrift erhalten, möglich, allerdings nur Samstag, Sonn- und Feiertags, da ich an Werktagen arbeite.

Ausstattung

Die Wohnung wird unrenoviert angeboten, so dass Sie einen eigenen völlig freien Gestaltungsspielraum erhalten.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad

Sonstiges

Das Angebot gilt als VB, machen Sie gerne ein Angebot.

Lage

Vom Balkon der Hochparterre Wohnung fällt der Blick auf den mit nutzbaren Garten, wo sie auf Wunsch ein Gemüsebeet anlegen können. Eigener KellerAnteil sowie großer gemeinsam benutzbarer Wäschetrocknungsraum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS									
für Wohngebäude									
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020									
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer:		BY-2024-05050858					
Energieverbrauch		Treibhausgasemissionen		kg CO ₂ -Äquivalent (m ² a)					
		Endenergieverbrauch dieses Gebäudes		93,9 kWh/m ² a					
									
		C		D E F G					
0 26 50 75 100 125 150 175 200 225 >250									
		103,3 kWh/m ² a		Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes					
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanträgen] 93,9 kWh/m ² a									
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser									
Zielraum		Energiequelle:		Primär-energie- verbrauchsfaktor					
bis von				Anteil Energie- wärme- wasser [WW]					
C 01.2020 31.12.2022		Erdgas E		1,10 240386 71400 156668 1,03					
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage									
Vergleichswerte Endenergie ³									
A B C D E F G		U		225 225 225 225 225 225 225					
0 29 56 75 100 125 150		Dienstleistungen und Betriebsmittel		Wohngebäude mit einem oder mehreren Nutzern					
EFH Nutzfläche		EFH Nutzfläche		Wohngebäude mit einem oder mehreren Nutzern					
Mindestmaßnahmen		Mindestmaßnahmen		Wohngebäude mit einem oder mehreren Nutzern					
Wirtschaftlich modernisiert		Wirtschaftlich modernisiert		Wohngebäude mit einem oder mehreren Nutzern					
Die niedrigste ermittelte Vergleichswerte, sofern ein Nutzer in seinem Raum für Heizung und Warmwasser durch Heizöl im Gebäude bereitgestellt wird.									
Bei einem Nutzer wird der Endenergieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beobachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.									
Erläuterungen zum Verfahren									
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Stufen sind so gewählt, dass Gebäudenachweisen leichter möglich ist als die Werte des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhältnissen vom eingesetzten Energieverbrauch ab.									
¹ siehe unten auf Seite 1 des Energieausweises									
² Energieverbrauch aus Leistungsberechnung, Warmwasser- oder Kaltwasseraufwand in kWh									
³ EFH Nutzfläche, d.h. Nutzfläche ab Mindestmaßnahmen									