

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Ingolstadt Etting

### 2-Zimmer Dachgeschosswohnung Ingolstadt-Etting 65 m<sup>2</sup> mit TG + Dachterasse



Objekt-Nr. **OM-460430**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **910 € + NK**

Meisenweg 34  
85055 Ingolstadt Etting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

schöne Zweizimmer-Dachgeschosswohnung in Ingolstadt Etting mit Dachterasse, Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil

65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

im 2.Stock eines 6-Parteien-Mehrfamilienhauses

schöne und ruhige Lage

helle Wohnung

Nähe zu Audi

Bad mit 1 Waschbecken, Toilette, Dusche, Badewanne

Einbauküche mit Kühlschrank, Kochfeld, Backofen, Dunstabzug und Geschirrspüler mit Fahrradkeller

kein Fahrstuhl

ausgebautes und isoliertes Dachgeschoss (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Dachliegefenster, ohne eigene Heizung, mit

Klapptreppe

im Keller ist noch ein Gemeinschaftswaschraum für Waschmaschine und Trockner vorhanden

alle Fußböden mit Fliesen und Fußbodenheizung

Kaltniete: 910 Euro pro Monat

Tiefgaragenstellplatz 65 Euro pro Monat

Mietnebenkosten inkl. Heizung und Warmwasser: 210 Euro pro Monat

Mietkaution: 2500 Euro

Vermietung ab 01.07.2026

allgemeine Hausmeistertätigkeiten, Treppenhausreinigung und Winterdienst werden von einem professionellen Hausmeisterdienst durchgeführt

**ACHTUNG!** Bitte beachten! Die Einbauküche und die auf den Fotos gezeigten Möbelstücke müssen durch den Mieter für ca. 1200 Euro übernommen werden.

Aus organisatorischen Gründen kann ich Wohnungsbesichtigungen momentan nur am 29.5./30.5./8.6./9.6./10.6./11.6./12.6. anbieten!

Anfragen ohne die Anzahl der Personen und ohne Angabe des Haushaltsnettoeinkommen werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterasse, Duschbad, Einbauküche

## Lage

schöne und ruhige Lage in Ingolstadt Etting, Nähe Audi

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnraum zur Dachterasse



Wohnraum zur Dachterasse

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Garderobe



Bad

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachterasse

EXPRESS-PASS 120647 http://www.ohne-makler.net

## ENERGIEAUSWEIS - Wohngebäude

gemäß den §§ 19 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 11.2013

Gültig bis: 12.06.2025 Registrierungsnummer: BY2014.0028202  
(www.registrierung-waerme.de)

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudeart	Wohngebäude	
Adresse	Maisenweg 34, 85055 Ingolstadt	
Gebäudejahr	gerade Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	2008	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	2008	
Anzahl Wohnung	6 (Wohnfläche: 450,0 m <sup>2</sup> )	
Gebäudefläche (A <sub>1</sub> )	540,0 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wärmische Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>1</sup>	Gas / Gas	

Erneuerbare Energien	Art	Verwendung
<input checked="" type="checkbox"/>	Flächenheizung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
<input type="checkbox"/>	Solarthermie	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
<input type="checkbox"/>	Solarthermie	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
<input type="checkbox"/>	Solarthermie	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs<sup>2</sup> unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Bewertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugs-Aktuelle sind die energetische Gebäudewertung<sup>3</sup> nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnleistungsangaben unterscheidet. Die energetischen Vergleichswerte sind in der Anlage Energieeffizienz (E) dargestellt (siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

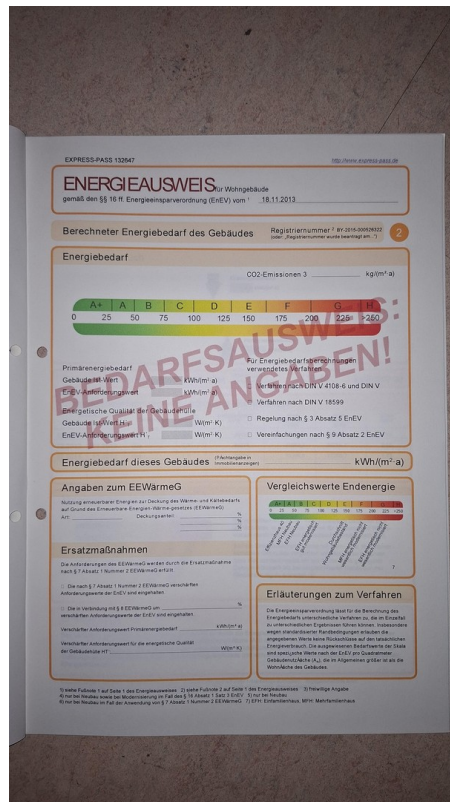
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den über dem bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
Express-Pass  
Lüchow 8  
17179 Alkoven  
Datum: 12.06.2015  
Dr. Johannes Leiss

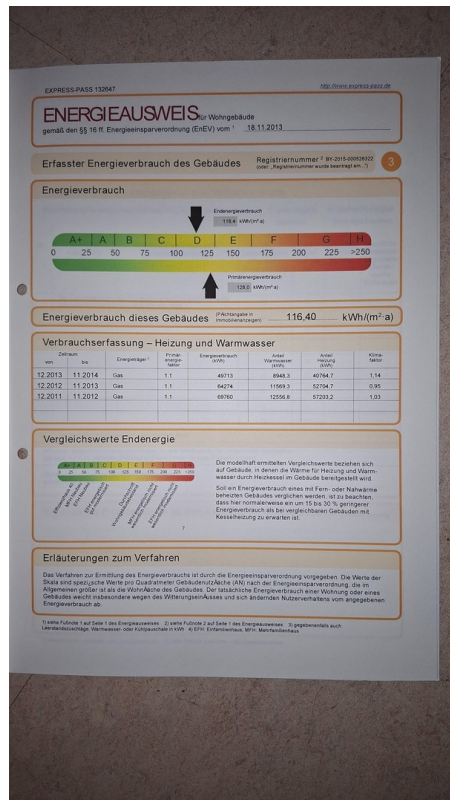
1) Ein mit dem Energieausweis zusammengefügtes separates Anhangsverzeichnis zur EnEV 2) Bei nicht vollständiger Zahlung der Registrierungsgebühr § 19 Abs. 4 EnEV und § 19 Abs. 5 EnEV ist die Angabe der Anhangsnummer anzugeben. Die Registrierungsnummer ist nach dem Ertrag nachfolgend anzugeben. 3) Die Werte werden in Prozent angegeben. 4) Bei Mehrfamilienhäusern ist die Angabe der Gebäudeteilung erforderlich.

Energieausweis Seite 1

# Exposé - Galerie



Energieausweis Seite 2



Energieausweis Seite 3

# Exposé - Grundrisse

