

*** Moderne Eigentumswohnung - energieeffizient-hoher Wohnkomfort ***



ImmoNr	BI-25-05-H2-W08
Straße	Karlskroner Straße
Hausnummer	27a
Ort	Ingolstadt / Zuchering
Kaufpreis	271.000,00 €
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Käufer
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15,2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	24.06.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-25-05-H2-W08
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 46 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)

Terrasse	Ja
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	24.06.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	271.000,00 €
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Käufer
Straße	Karlskroner Straße
Hausnummer	27a
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt / Zuchering

Beschreibung

*** Haus 2 – Wohnung 8 - Moderne Eigentumswohnung in der Karlskroner Str. 27, Ingolstadt-Zuchering ***

In diesem modernen Mehrfamilienhaus entstehen 11 hochwertige Eigentumswohnungen, die durch ihren Wohnkomfort bestechen.

Für Familien, Senioren und Personen mit eingeschränkter Mobilität ist durch den Personenaufzug der barrierefreie Zugang von der Tiefgarage (TG) bis zum Dachgeschoss (DG) gegeben.

Projektbeginn 2025 - Fertigstellung 2026

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Zuchering, die sich durch ihre hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Annehmlichkeiten.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. Diverse Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar und decken alle täglichen Bedürfnisse ab. Kindergärten, Grund-

schulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Umgebung bietet zahlreiche Parks, Spielplätze und Sporteinrichtungen, die zu einem aktiven Lebensstil einladen.

Ausstattung Beschreibung

Moderne Bauweise mit innovativem Energiekonzept

Die energieeffiziente Bauweise mit innovativem Energiekonzept, Beheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und dezentralen Lüftungsanlagen in den Wohneinheiten, gewährleistet ein angenehmes Wohnklima und reduziert Ihre Energiekosten.

- + Fußbodenheizung, Einzelraumtemperaturregelung mit Raumthermostat
- + Fenster mit 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden
- + Hochwertige Sanitärausstattung
- + Individuelle Auswahl der Bodenbeläge

Zeitgemäßes Design, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung vereinen Funktionalität und Ästhetik.

Blaimer Immobilien GmbH

Sonstige Angaben

Weitere Unterlagen, wie Wohnflächenberechnungen, Grundrisse, Ansichten, Schnittzeichnung und Visualisierungen liegen vor und können Ihnen auf Ihre Anfrage übermittelt werden.

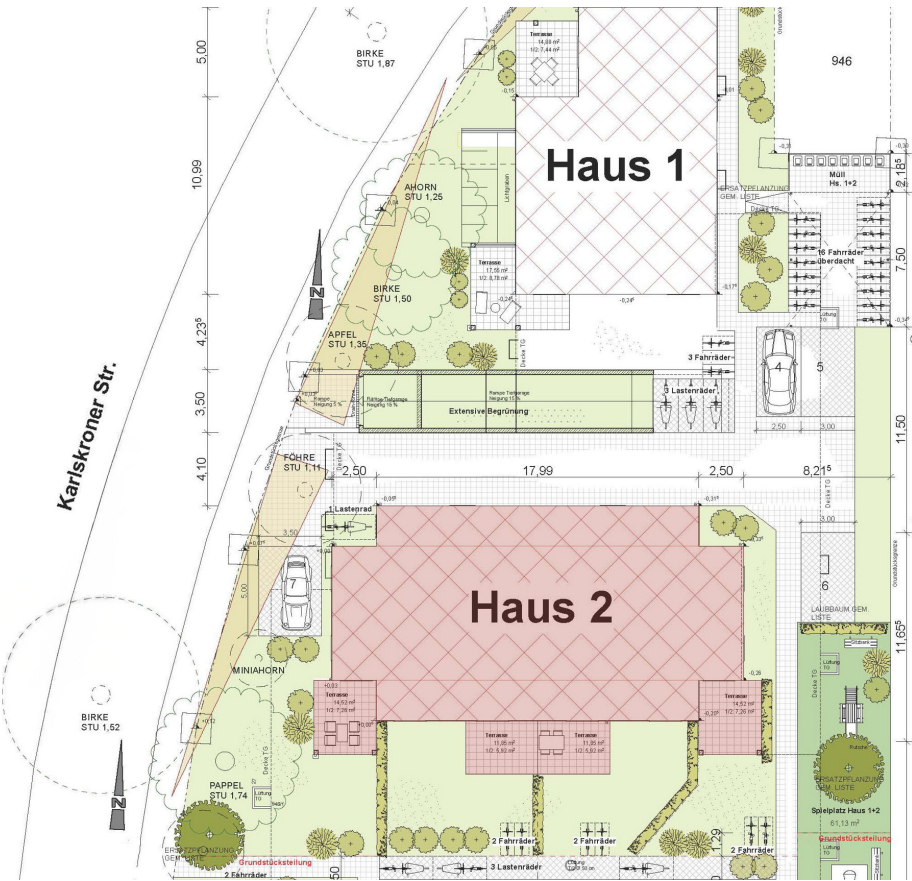
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



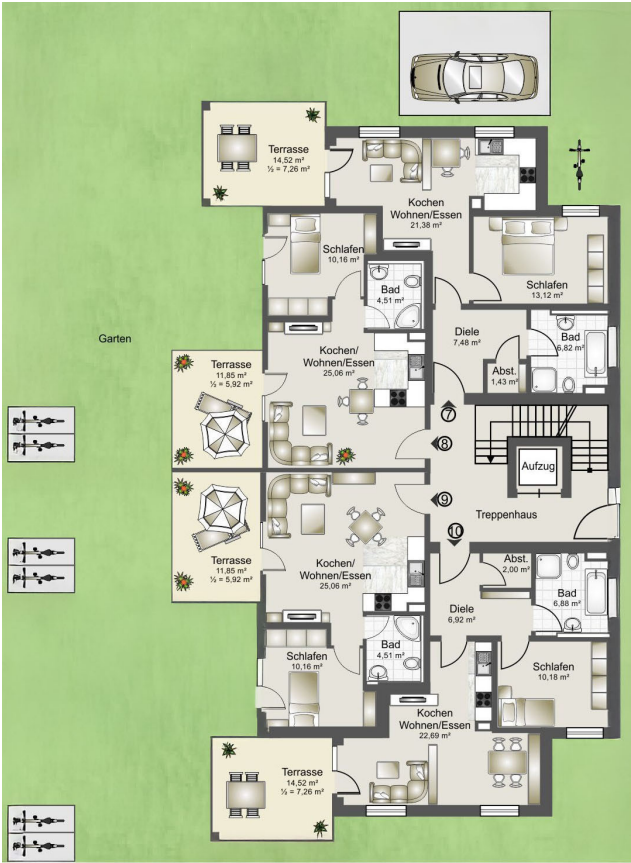
BI-25-05-Vis_Haus 2 Süd



BI-25-05-Haus 2 Süd1

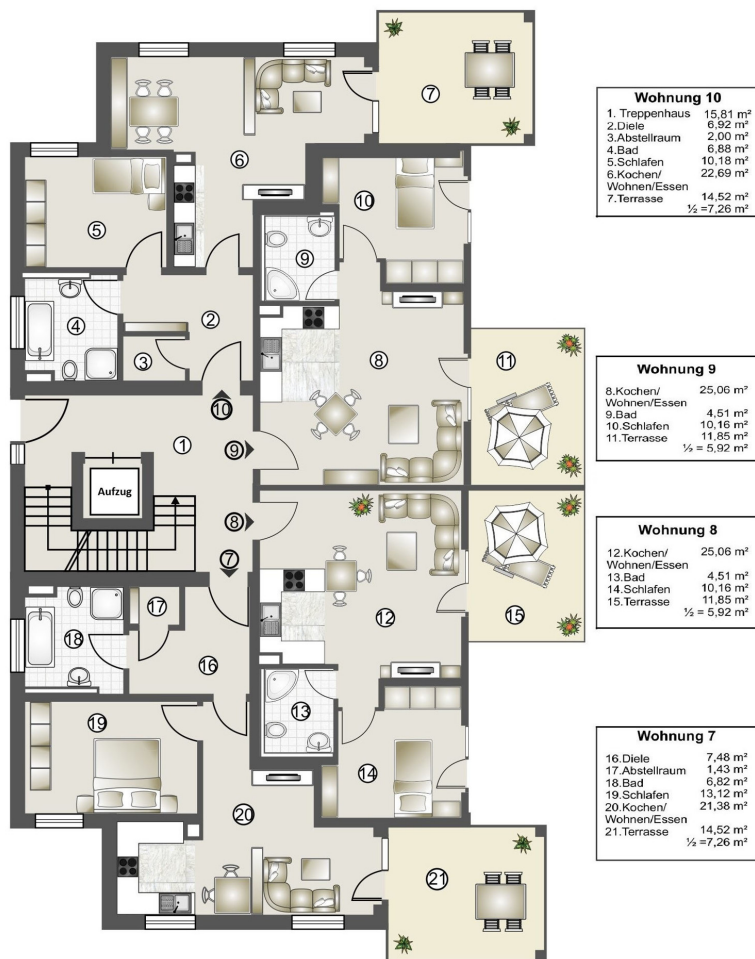


BI-25-05-W8-Lageplan_H1-2

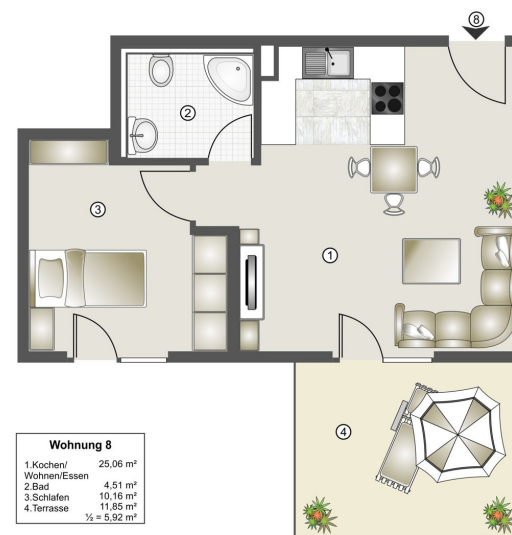


Wohnung 7	Wohnung 8	Wohnung 9	Wohnung 10
Diele 7,48 m²	Kochen/ Wohnen/Essen 25,06 m²	Kochen/ Wohnen/Essen 25,06 m²	Diele 6,92 m²
Abstellraum 1,43 m²	Bad 4,51 m²	Bad 4,51 m²	Abstellraum 2,00 m²
Bad 6,82 m²	Schlafen 10,16 m²	Schlafen 10,16 m²	Bad 6,88 m²
Schlafen 13,12 m²	Terrasse 11,85 m² 1/2 = 5,92 m²	Terrasse 11,85 m² 1/2 = 5,92 m²	Schlafen 10,18 m²
Kochen/ Wohnen/Essen 21,38 m²			Kochen/ Wohnen/Essen 22,69 m²
Wohnen/Essen 14,52 m²			Wohnen/Essen 14,52 m²
Terrasse 1/2 = 7,26 m²			Terrasse 1/2 = 7,26 m²

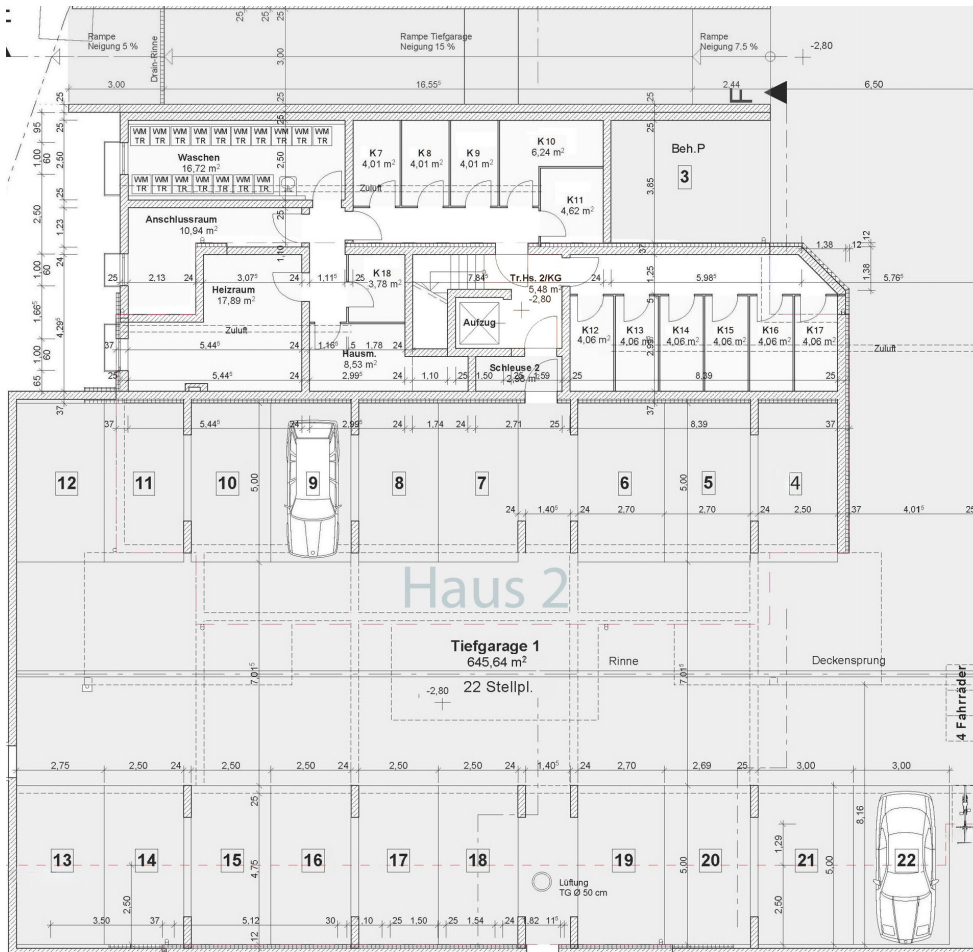
BI-25-05-W8-Geschossgrundriss 1



BI-25-05-W8-Geschossgrundriss



BI-25-05-W8-Grundriss



BI-25-05-W8-Tiefgaragenplan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

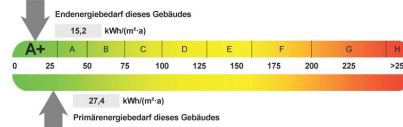
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,5 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 45,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile³

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,26 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

15,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

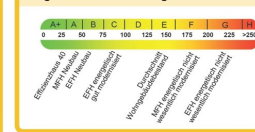
Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Geothermie und Umweltwärme	63,6 %	127,1 %
Wärme- und Kälteerzeugung	33,1 %	66,2 %
Summe	96,7 %	193,3 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ausgedrückt in Bedarfswerten der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

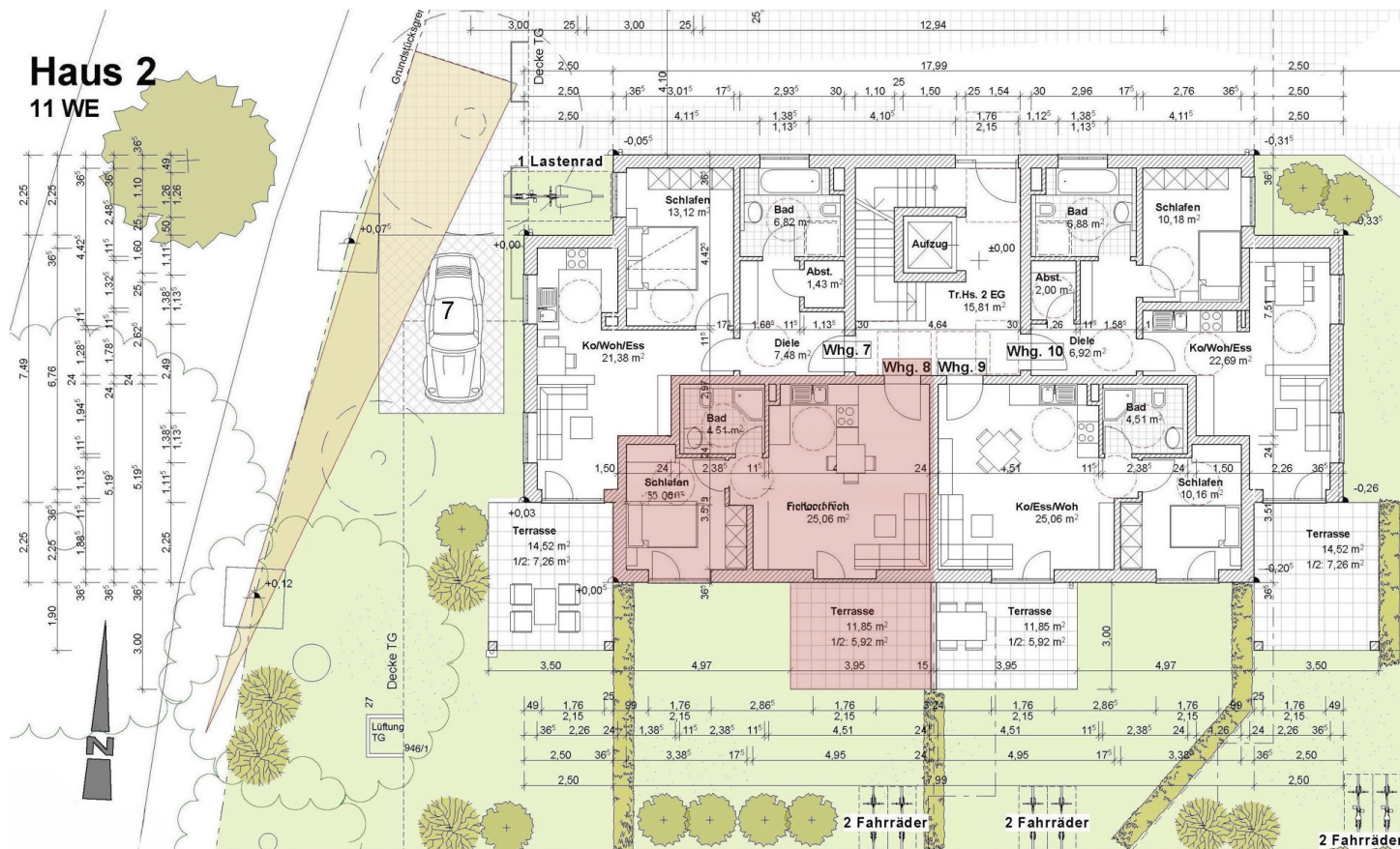
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

BI-25-05-W8-Energieausweis



BI-25-05-Haus 2 birds_eye_view

Grundriss



pic10_BI-25-05-W8-Plan Erdgeschoss



Wohnung 8

LEGENDE

01	Wohnen/Essen/Kochen	25,06 m ²
02	Bad	4,51 m ²
03	Schlafen	10,16 m ²
04	Terrasse	11,85 m ²
		$\frac{1}{2}=5,92 \text{ m}^2$

BI-25-05-W8-Vis-Einrichtungsvariante



Regensburger Str. 297
85055 Ingolstadt

info@blaimer-immobilien.de

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

BLAIMER Immobilien GmbH

Regensburger Str. 297
85055 Ingolstadt

Email: 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
Website: 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 Zuwiderhandlung 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