

## \*\*\* Moderne Eigentumswohnung-energieeffizient-hoher Wohnkomfort \*\*\*



ImmoNr	BI-25-05-H2-W09
Straße	Karlskroner Straße
Hausnummer	27a
Ort	Ingolstadt / Zuchering
Kaufpreis	271.000,00 €
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Käufer
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	15,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	24.06.2034
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

## Daten im Überblick

ImmoNr	BI-25-05-H2-W09
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	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 <sup>2</sup> 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 9 - 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.

## Sonstige Angaben

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

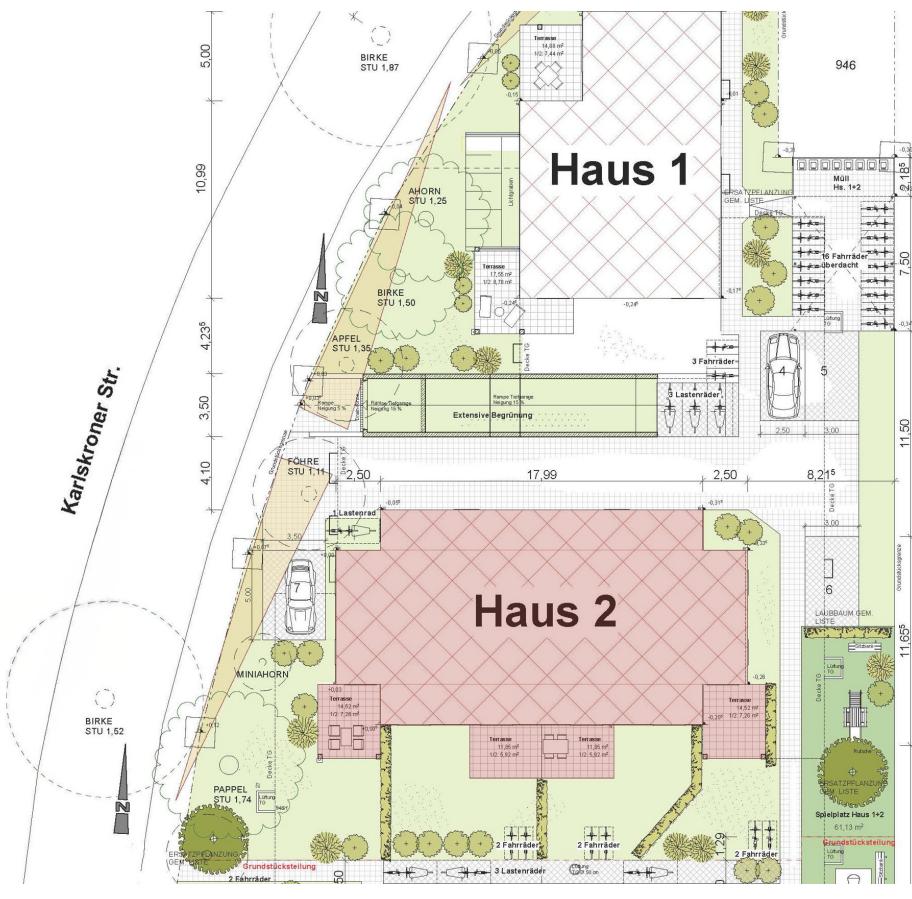
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



BI-25-05-Vis\_Haus 2 Süd



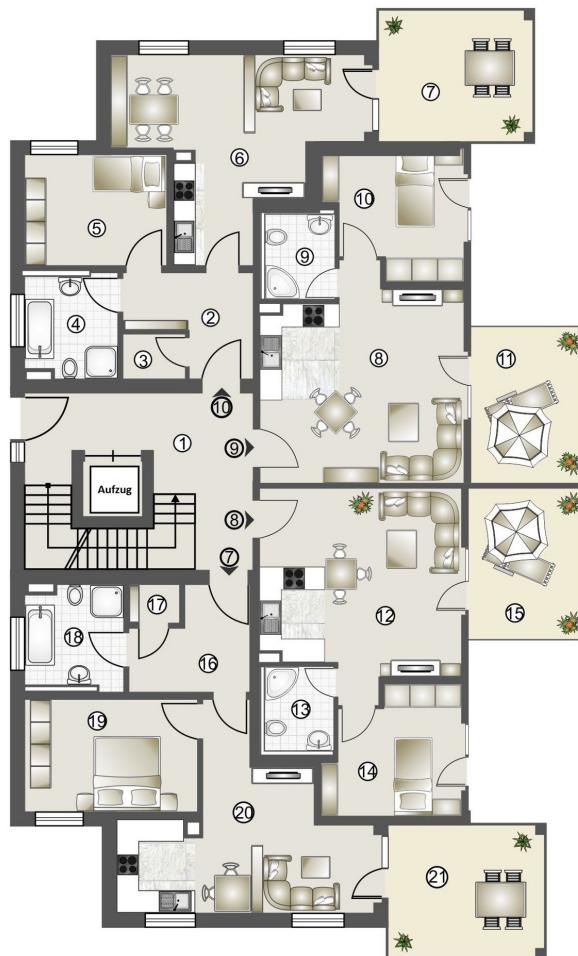
BI-25-05-Haus 2 Süd1



BI-25-05-W9-Lageplan\_H1-2



pic07\_BI-25-05-W9-Geschosgrundriss 1



BI-25-05-W9-Geschossgrundriss

**Wohnung 10**

1. Treppenhaus	15,81 m <sup>2</sup>
2. Diele	7,62 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
4. Bad	6,88 m <sup>2</sup>
5. Schlafen	10,18 m <sup>2</sup>
6. Kochen/ Wohnen/Essen	22,69 m <sup>2</sup>
7. Terrasse	14,52 m <sup>2</sup>
$\frac{1}{2} = 7,26 \text{ m}^2$	

**Wohnung 9**

8. Kochen/ Wohnen/Essen	25,06 m <sup>2</sup>
9. Bad	4,51 m <sup>2</sup>
10. Schlafen	10,16 m <sup>2</sup>
11. Terrasse	11,85 m <sup>2</sup>
$\frac{1}{2} = 5,92 \text{ m}^2$	

**Wohnung 8**

12. Kochen/ Wohnen/Essen	25,06 m <sup>2</sup>
13. Bad	4,51 m <sup>2</sup>
14. Schlafen	10,16 m <sup>2</sup>
15. Terrasse	11,85 m <sup>2</sup>
$\frac{1}{2} = 5,92 \text{ m}^2$	

**Wohnung 7**

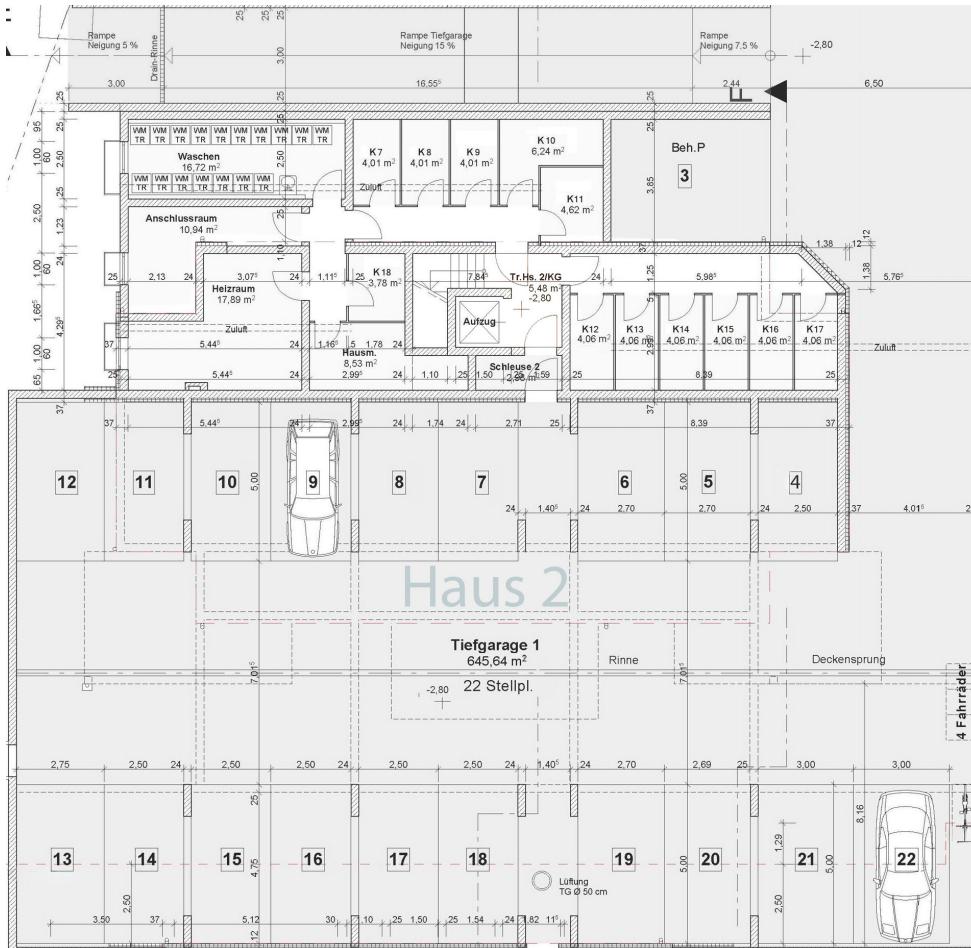
16. Diele	7,48 m <sup>2</sup>
17. Abstellraum	1,43 m <sup>2</sup>
18. Bad	6,82 m <sup>2</sup>
19. Schlafen	13,12 m <sup>2</sup>
20. Kochen/ Wohnen/Essen	21,38 m <sup>2</sup>
21. Terrasse	14,52 m <sup>2</sup>
$\frac{1}{2} = 7,26 \text{ m}^2$	



BI-25-05-W9-Grundriss

**Wohnung 9**

1. Kochen/ Wohnen/Essen	25,06 m <sup>2</sup>
2. Bad	4,51 m <sup>2</sup>
3. Schlafen	10,16 m <sup>2</sup>
4. Terrasse	11,85 m <sup>2</sup>
$\frac{1}{2} = 5,92 \text{ m}^2$	



## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

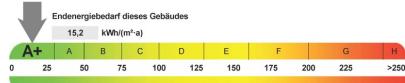
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent /m<sup>2</sup>a



### Anforderungen gemäß GEG

Erfordert die Berechnungswerte verschiedenes 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/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

Art:  
Geothermie und Umweltwärme  
Wärme- und Kälterückgewinnung  
Summe:

Anteil der  
Deckungserfordernis  
am Energiebedarf:

63,6 % 127,1 %

33,1 % 66,2 %

96,7 % 193,3 %

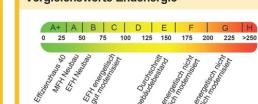
### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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 erfüllt.

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

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erklärungen 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 erlaubt das GEG die Verwendung von vereinfachten Berechnungsverfahren. Der Energieverbrauch, die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala endspurzliche Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>u</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Hilfgeometrie Software AG, Energieberater 1699-00 12.2



BI-25-05-Haus 2 birds\_eye\_view

## Grundriss



BI-25-05-W9-Plan Erdgeschoss

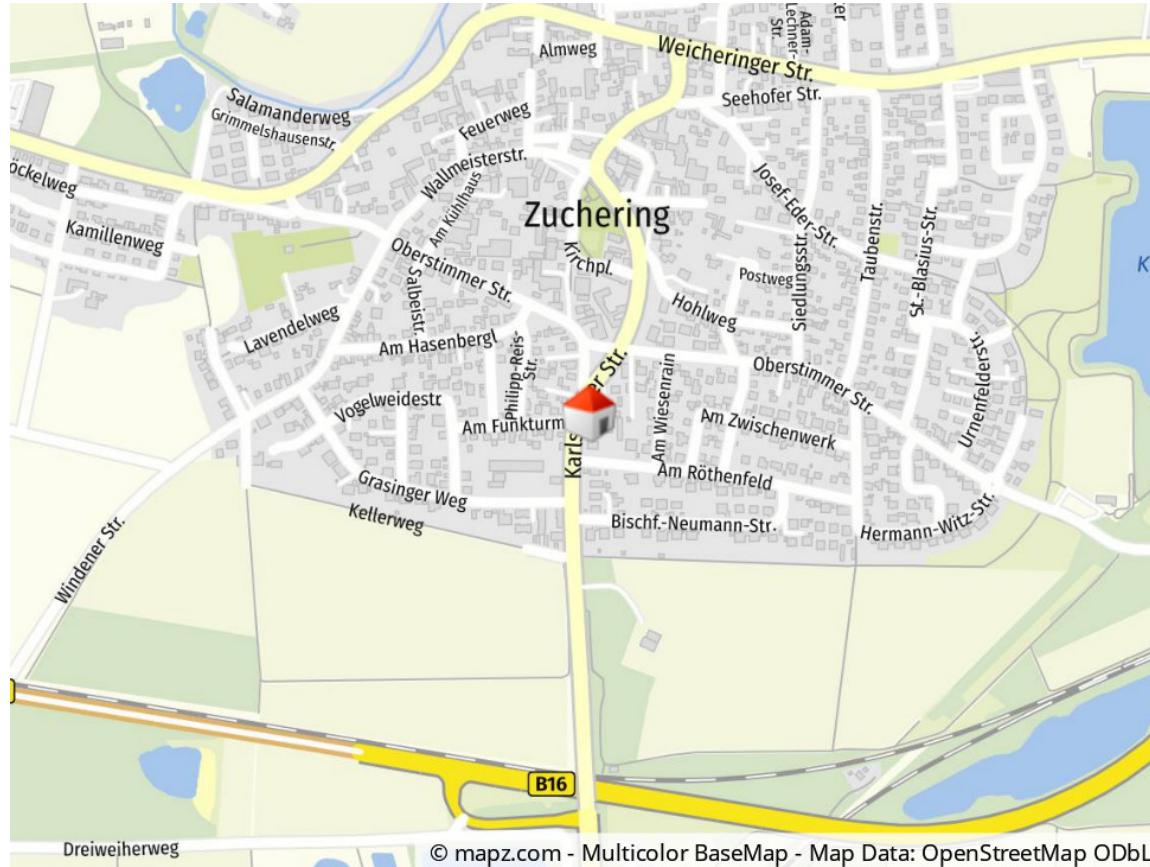
### Wohnung 9

LEGENDE	
01	Wohnen/Essen/Kochen 25,06 m <sup>2</sup>
02	Bad 4,51 m <sup>2</sup>
03	Schlafen 10,16 m <sup>2</sup>
04	Terrasse 11,85 m <sup>2</sup>
	%=5,92 m <sup>2</sup>



BI-25-05-W9-Vis-Einrichtungsvariante

## Lageplan



BI-25-05-W9-Standort

## Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

### **BLAIMER Immobilien GmbH**

Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

Email: [info@blaimer-immobilien.de](mailto: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](mailto:info@blaimer-immobilien.de)  
Website: [www.blaimer-immobilien.de](http://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 Zu widerhandlung 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](mailto:info@blaimer-immobilien.de)