BLAIMER
Immobilien GmbH



| | |
|---|---|
| ImmoNr | BI-25-05-H2-W15-DG |
| Straße | Karlskroner Straße |
| Hausnummer | 27a |
| Ort | Ingolstadt / Zuchering |
| Kaufpreis | 335.000,00 € |
| Außen-Provision | Keine Provisionskosten für den Käufer |
| Stellplatzkaufpreis | 25.000,00 € |
| Baujahr | 2025 |
| Zustand | Neuwertig |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 15,2 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 24.06.2034 |
| wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |

BLAIMER
Immobilien GmbH

## Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | BI-25-05-H2-W15-DG |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Dachgeschoss |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Wohnfläche | ca. 56 $m^2$ |
| 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) |
| Balkon | Ja |

| | |
|---|---|
| Stellplatzart | Tiefgarage |
| 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 | 335.000,00 € |
| Außen-Provision | Keine Provisionskosten für den Käufer |
| Stellplatzkaufpreis | 25.000,00 € |
| Straße | Karlskroner Straße |
| Hausnummer | 27a |
| PLZ | 85051 |
| Ort | Ingolstadt / Zuchering |

BLAIMER
Immobilien GmbH

## Beschreibung

*** Haus 2 – Wohnung 15 - 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.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die charmante Loggia, die Ihnen einen geschützten Außenbereich bietet, ideal für entspannte Stunden im Freien.

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, Grundschulen 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.

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI_25-005_Ansicht_Süd

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI_25-005_Ansicht_Ost-Süd

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-25-05-Haus 2 Süd1

BLAIMER
Immobilien GmbH

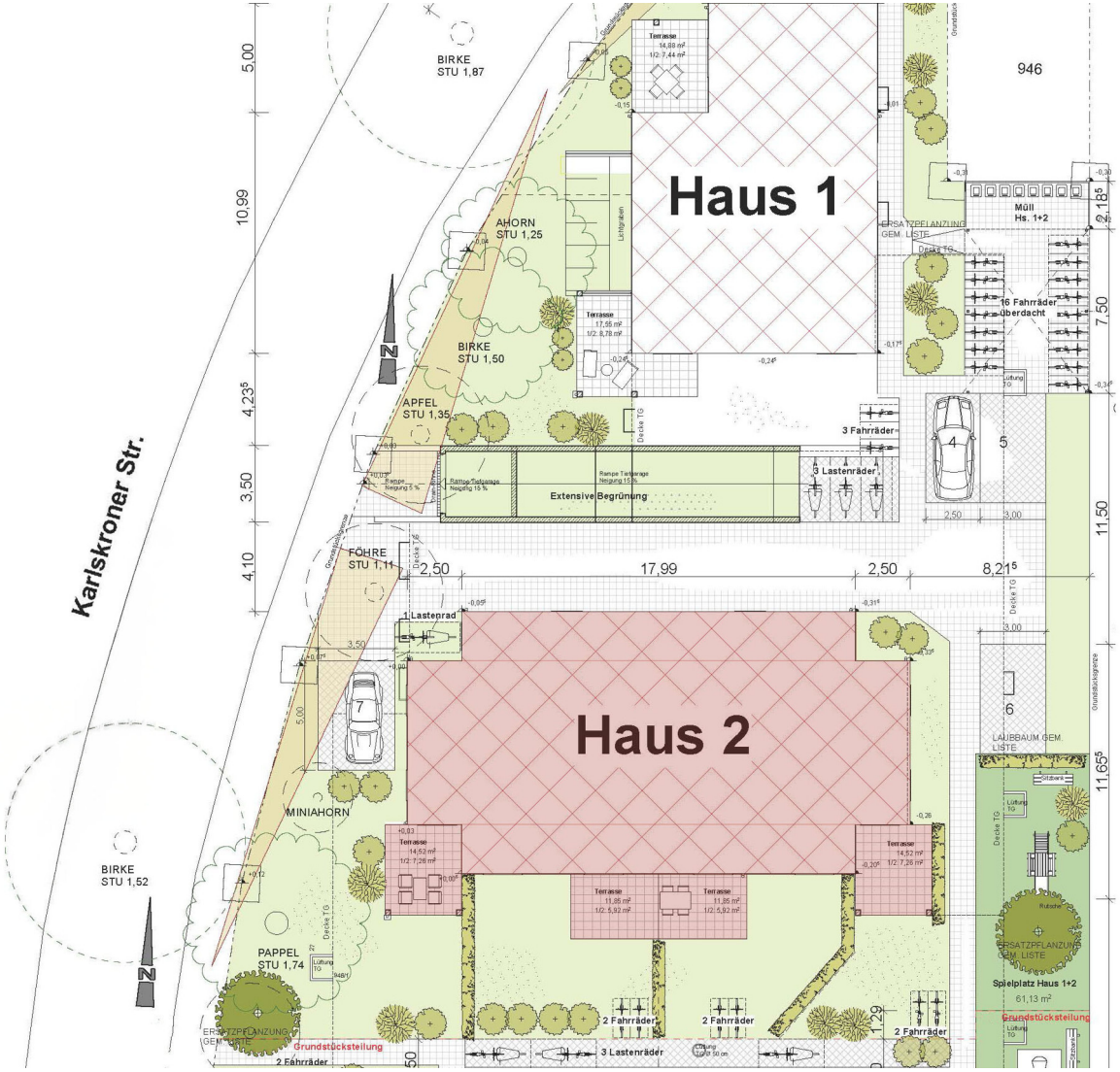


BI_25-005_Ansicht_Süd-West



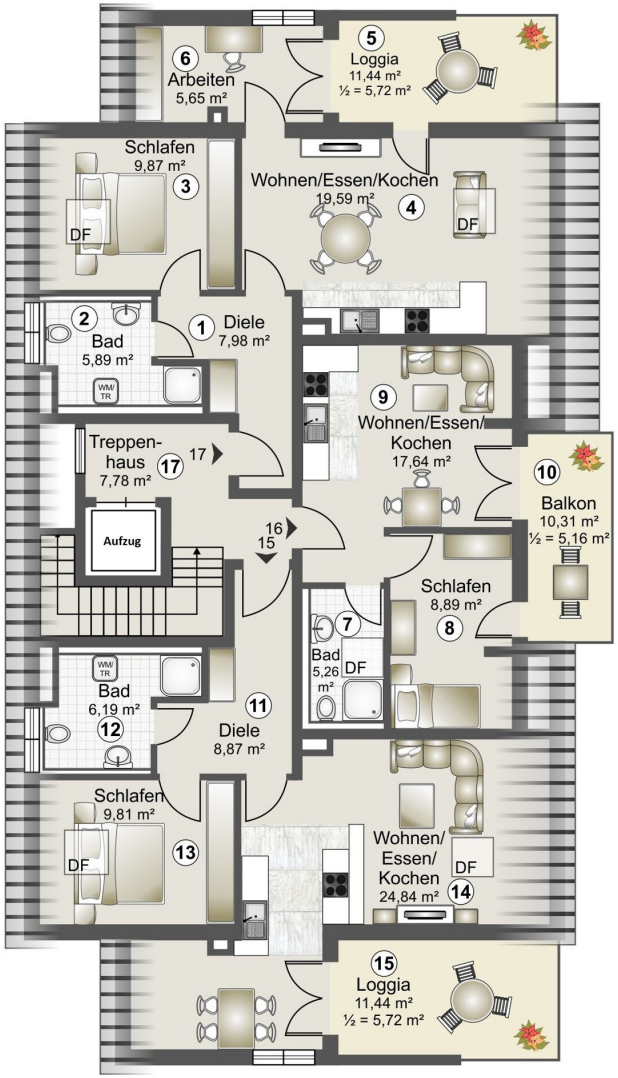
BI_25-005_Ansicht_Nord

BLAIMER
Immobilien GmbH




BI-25-05-W15-Lageplan_H1-2

BLAIMER
Immobilien GmbH




**Wohnung 17**

| | |
|---|---|
| 1. Diele | 7,98 m² |
| 2. Bad | 5,89 m² |
| 3. Schlafen | 9,87 m² |
| 4. Wohnen/Essen /Kochen | 19,59 m² |
| 5. Loggia | 11,44 m² ½ = 5,72 m² |
| 6. Arbeiten | 5,65 m² |

**Wohnung 16**

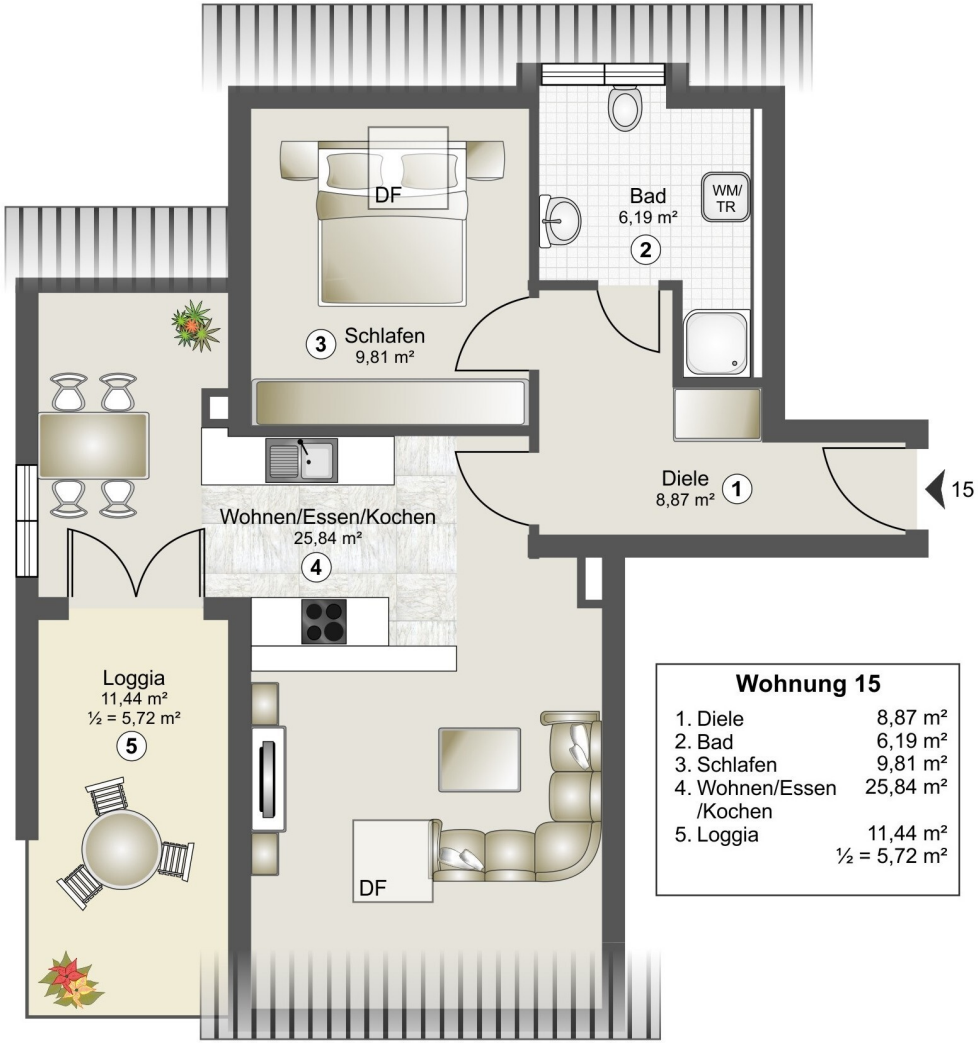
| | |
|---|---|
| 7. Bad | 5,26 m² |
| 8. Schlafen | 8,89 m² |
| 9. Wohnen/Essen /Kochen | 17,64 m² |
| 10. Balkon | 10,31 m² ½ = 5,16 m² |

**Wohnung 15**

| | |
|---|---|
| 11. Diele | 8,87 m² |
| 12. Bad | 6,19 m² |
| 13. Schlafen | 9,81 m² |
| 14. Wohnen/Essen /Kochen | 25,84 m² |
| 15. Loggia | 11,44 m² ½ = 5,72 m² |

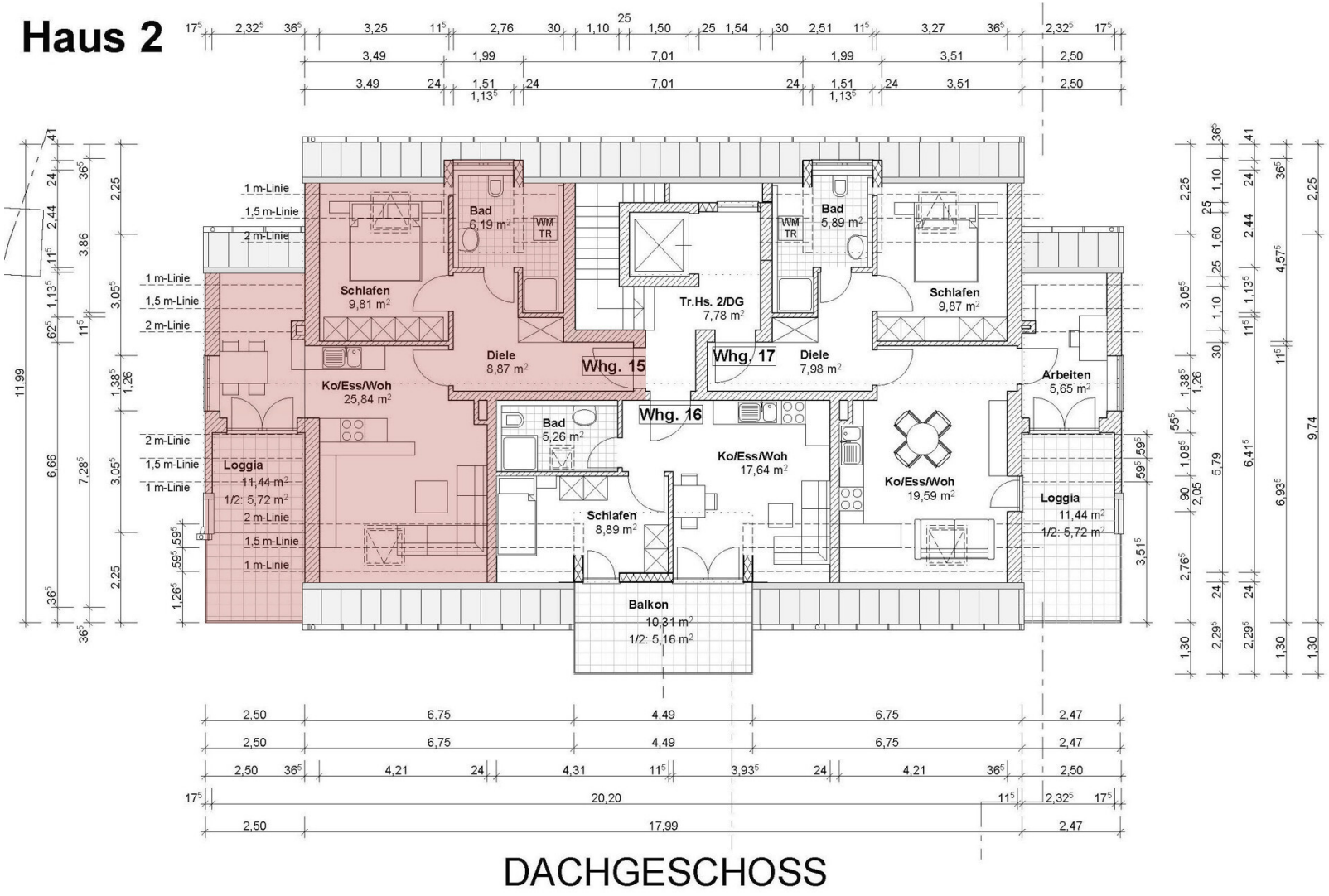
BI-25-05-W15-Geschossgrundriss

BLAIMER
Immobilien GmbH



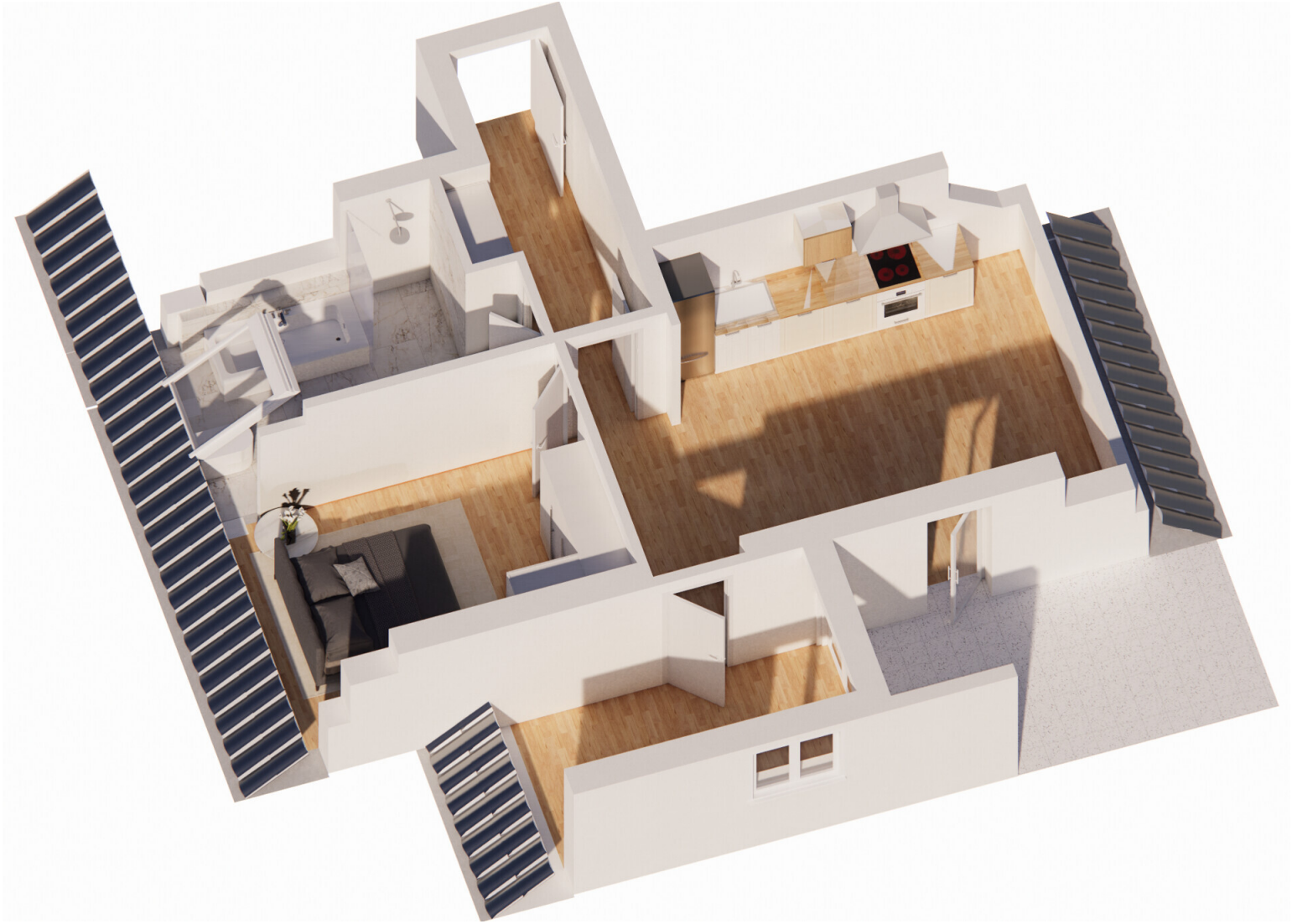

BI-25-05-W15-Grundriss

BLAIMER
Immobilien GmbH




BI-25-05-W15-Plan Dachgeschoss

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-25-05-KK 27a_H2_W15_DG

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-25-05-Haus 2 birds_eye_view




BI-25-05-KK 27a_H1-2_Tiefgaragenbelegungsplan

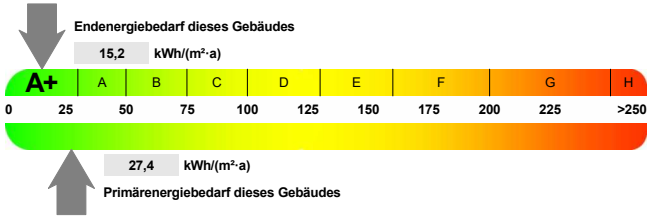
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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 $CO_2$-Äquivalent /(m²·a)




**Anforderungen gemäß GEG** [2]

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 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 Energien [3]

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

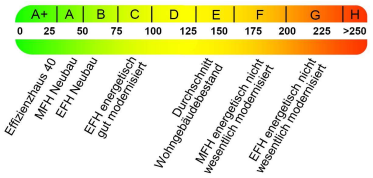
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|---|---|---|
| Geothermie und Umweltwärme | 63,6 % | 127,1 % |
| Wärme- und Kälterückgewinnung | 33,1 % | 66,2 % |
| Summe: | 96,7 % | 193,3 % |

## Maßnahmen zur Einsparung [3]

**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 Endenergie [4]



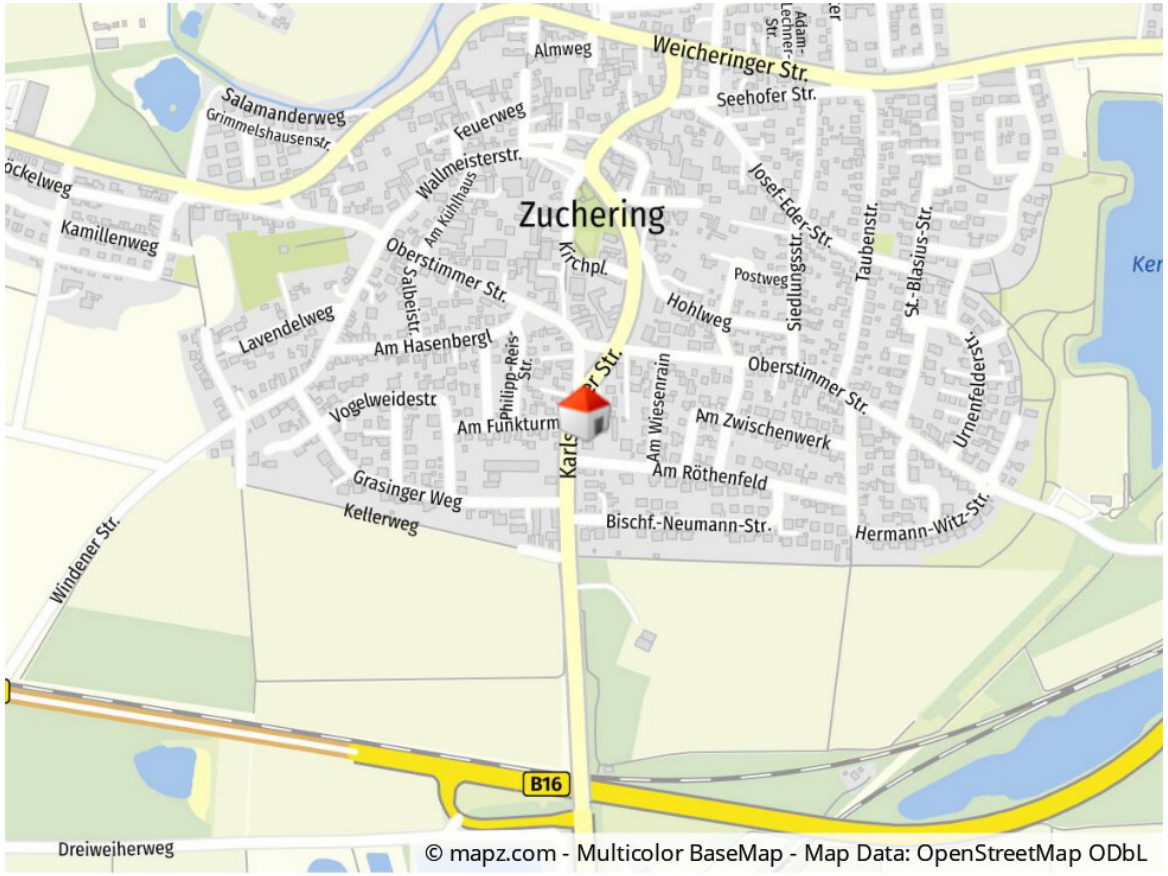

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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. Die ausgewiesenen Bedarfswerte 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 § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

BLAIMER
Immobilien GmbH

## Lageplan




BI-25-05-W15-Standort

BLAIMER
Immobilien GmbH

## 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.