

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



ImmoNr	BI-25-05-H1-W4
Straße	Karlskroner Straße
Hausnummer	27
Ort	Ingolstadt / Zuchering
Kaufpreis	429.000,00 €
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Käufer
Baujahr	2024
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
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-H1-W4
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz à 9.500,00 € (Kauf) 1 Tiefgaragenstellplatz à 23.000,00 € (Kauf)

Balkon	Ja
Baujahr	2024
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	429.000,00 €
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Käufer
Straße	Karlskroner Straße
Hausnummer	27
PLZ	85051
Ort	Ingolstadt / Zuchering

## Blaimer Immobilien GmbH

## Beschreibung

\*\*\* Haus 1 – Wohnung 4 - Moderne Eigentumswohnung in der Karlskroner Str. 27, Ingolstadt-Zuchering \*\*\*

Modernes Mehrfamilienhaus mit 6 hochwertigen Eigentumswohnungen, die durch ihren Wohnkomfort bestechen.

Bezugsfertige Wohnung im 1.OG - TG Parkplätze nach Baustufe II (Haus 2)

## 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.

## Blaimer Immobilien GmbH

## 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.

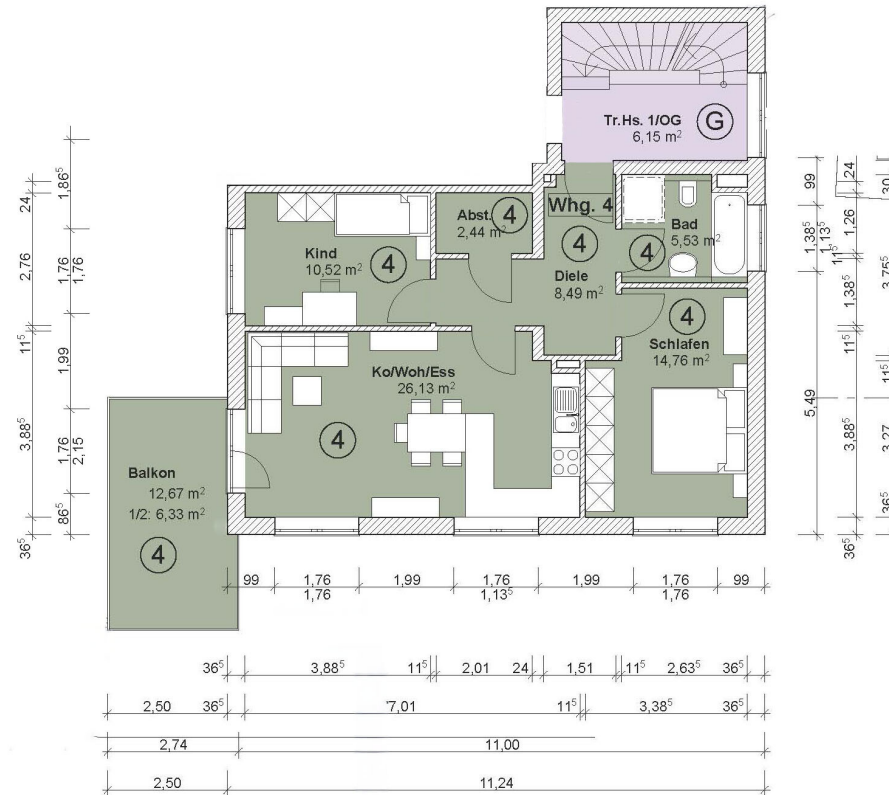
## Sonstige Angaben

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-H1-W4-Front



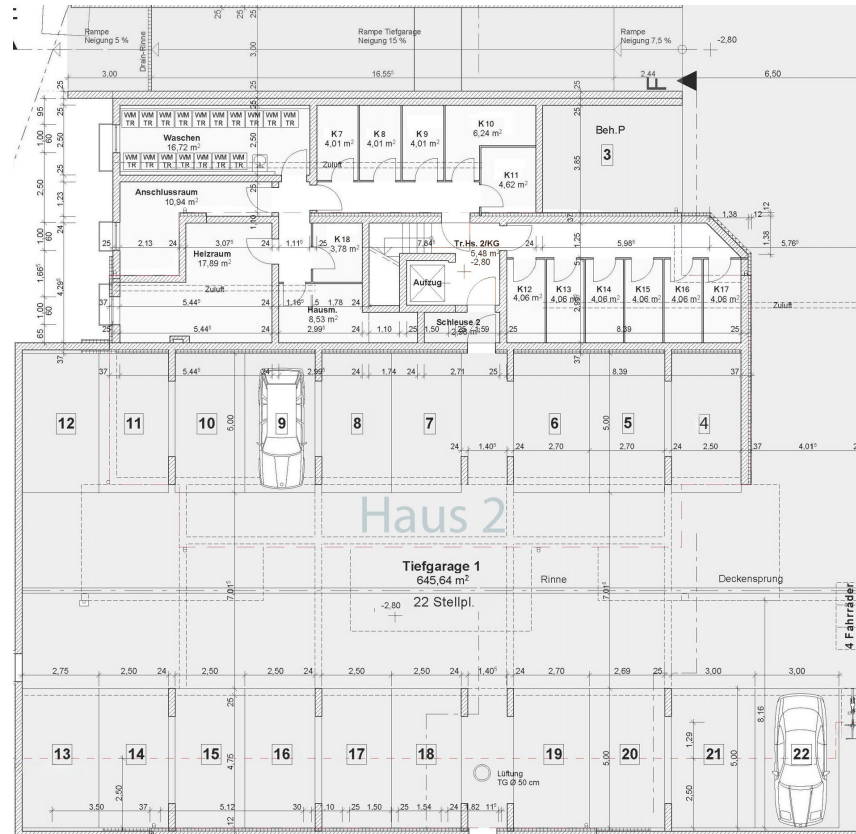
BI-25-05-H1-W4-Plan



BI-25-05-H1-W4-ISO



BI-25-05-H1-W4-Grundriss



BI-25-05-H1-W4-Tiefgaragenplan



BI-25-05-H1-W4-KG-TG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

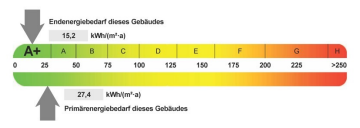
---

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)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 15,2 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 27,4 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

<b>Endenergiebedarf<sup>2</sup></b>		<b>Für Erneuerbare-Energien-Verfahren<sup>3</sup></b>	
Max. Wert:	37,4 kWh(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert:	48,0 kWh(m <sup>2</sup> ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>4</sup> :			
Max. Wert:	0,26 kWh/K	Anforderungswert:	0,38 kWh/K
Sonderliche Vorkehrung (bei Neubau): <input type="checkbox"/> eingehalten			

**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	Deckungsanteil	Richteranteil
Geothermie und Umweltwärme	63,0 %	127,7 %
Wärme- und Kälteerzeugung im Gebäude	33,1 %	66,2 %
<b>Summe</b>	<b>96,7 %</b>	<b>193,9 %</b>

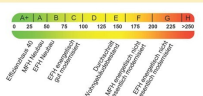
**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

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 sind eingehalten.

Maßnahmen 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>**



**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

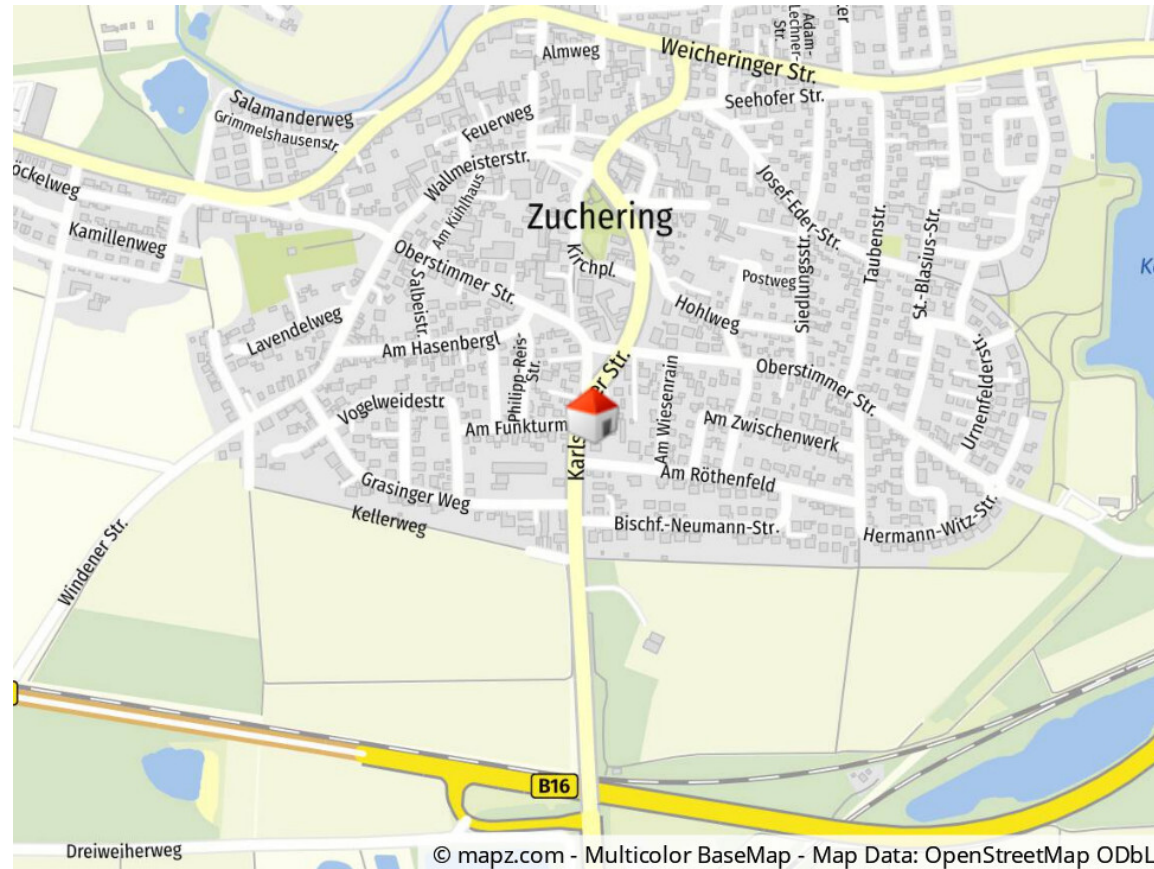
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

Hageroth Software AG, Energieausweis 10089 3D 12.2

BI-25-05-H1-W4-Energieausweis

## Lageplan



BI-25-05-H1-W4-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 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](mailto:info@blaimer-immobilien.de)