BLAIMER
Immobilien GmbH



ImmoNr	BI-24-01-H1
Straße	Westring
Hausnummer	22
Ort	Kösching
Kaufpreis	695.000,00 €
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Käufer
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16,7 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	26.11.2034
wesentlicher Energieträger	Umweltwärme

BLAIMER
Immobilien GmbH

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-24-01-H1
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 134 m^2
Nutzfläche	ca. 187 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 161 m^2
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage

Terrasse	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16,7 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	26.11.2034
wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Kaufpreis	695.000,00 €
Außen-Provision	Keine Provisionskosten für den Käufer
Straße	Westring
Hausnummer	22
PLZ	85092
Ort	Kösching

BLAIMER
Immobilien GmbH

Beschreibung

Der Westring in Kösching

In schöner, ruhiger Wohnlage im Grünen entstehen 4 moderne Reihenhäuser. Zu Ihrem Eigenheim gehört eine Einzelgarage und ein Stellplatz.

Der Markt Kösching hat seinen Bewohnern vieles zu bieten. Neben einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur befinden sich in Kösching viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krippeneinrichtungen, Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus.

Lage

Vom Westring aus können Sie fußläufig die Busanbindung, mehrere Restaurants, Bäckereien, Cafés, Fitnessstudio und eine Bibliothek erreichen. Der direkt vor der Tür gelegene Naturpark im Altmühltal bietet zahlreiche interessante Ausflugsmöglichkeiten. Die Anbindung zu den Metropolen München und Nürnberg erreichen Sie über die Bundesautobahn A9 in 5 Minuten, den Automobilhersteller AUDI und das historische Zentrum von Ingolstadt in weniger als 15 Minuten.

Ausstattung Beschreibung

Reihenhäuser mit hochwertiger Ausstattung

- Energieeffizienzhaus 55
- Energieversorgung über eine Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenbeläge nach Wahl
- Stellplatz und Garage sind im Kaufpreis enthalten.

Der Innenausbau wird bis zum bezugsfertigen, schlüsselfertigen Zustand umgesetzt. Anpassungen nach persönlichen Wünschen sind abhängig vom aktuellen Bautenstand noch möglich.

Sonstige Angaben

Das Objekt wird von der IBV P&B GmbH erstellt. Baubeginn ist im Juni 2025, die Fertigstellung ist bis 01.08.2026 geplant.

Vertriebspartner ist die BLAIMER Immobilien GmbH. Als Ansprechpartner für Beratung und Verkauf steht Ihnen Herr Blaimer jederzeit gerne zur Verfügung. Bei Erwerb fallen keine Provisionskosten für den Käufer an.

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-24-01-H1-Immobilie

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-24-01-H1-Immobilie-Südansicht

BLAIMER
Immobilien GmbH

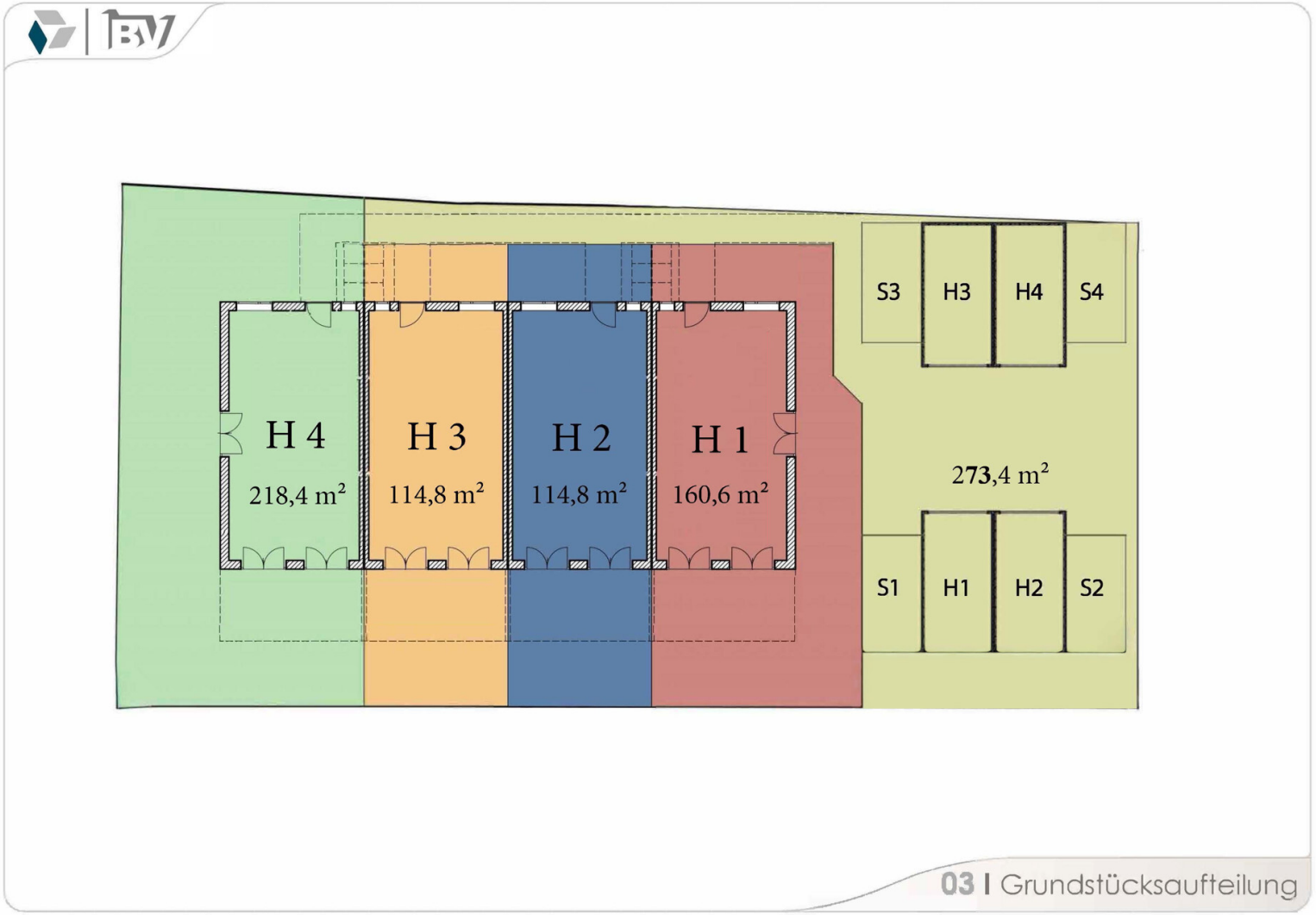


BI-24-01-H1-Immobilie-Nordansicht

BLAIMER
Immobilien GmbH

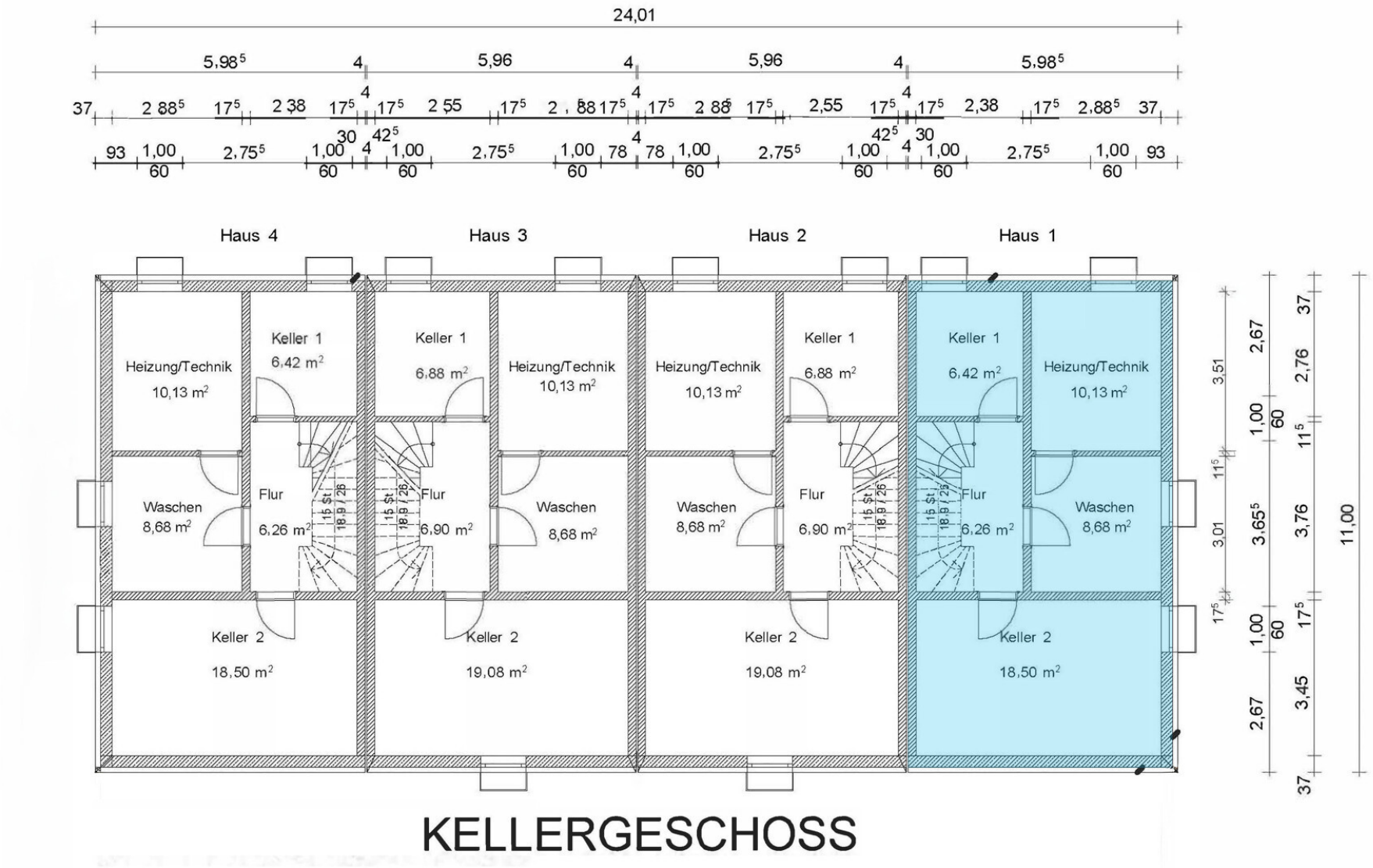


BI-24-01-H1-Objekt-Ausstattung

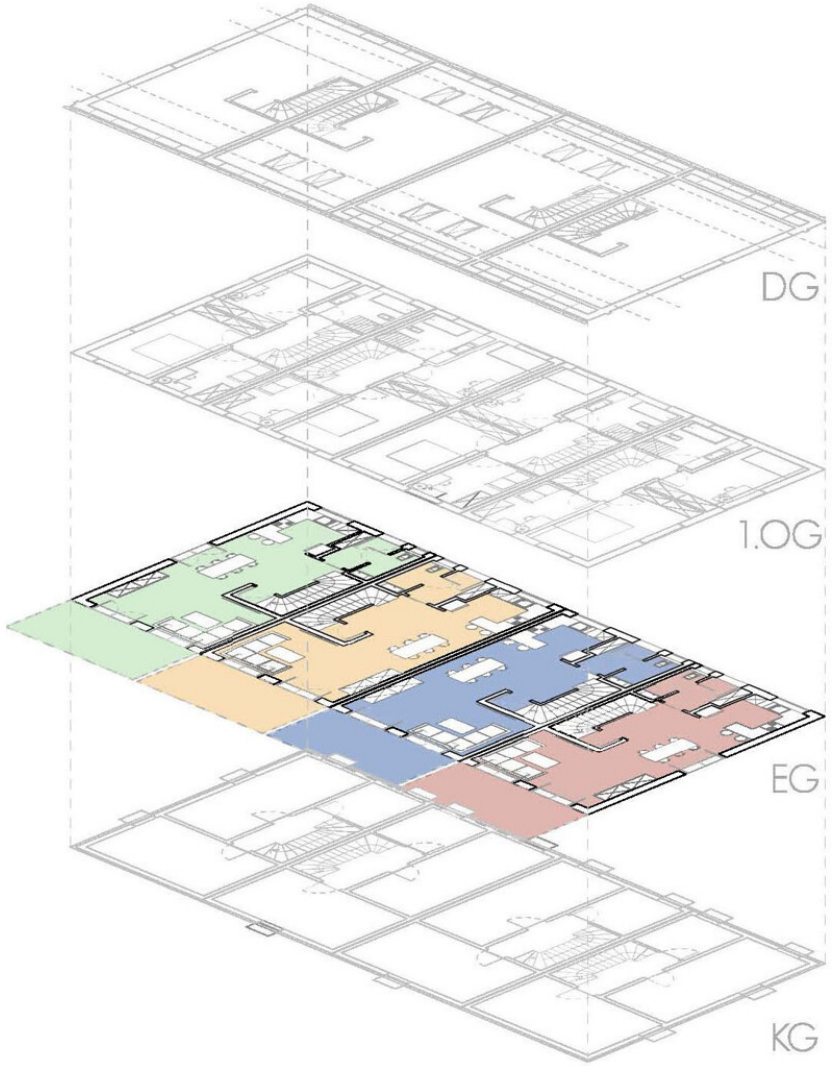


BI-24-01-H1-Grundstücksaufteilung

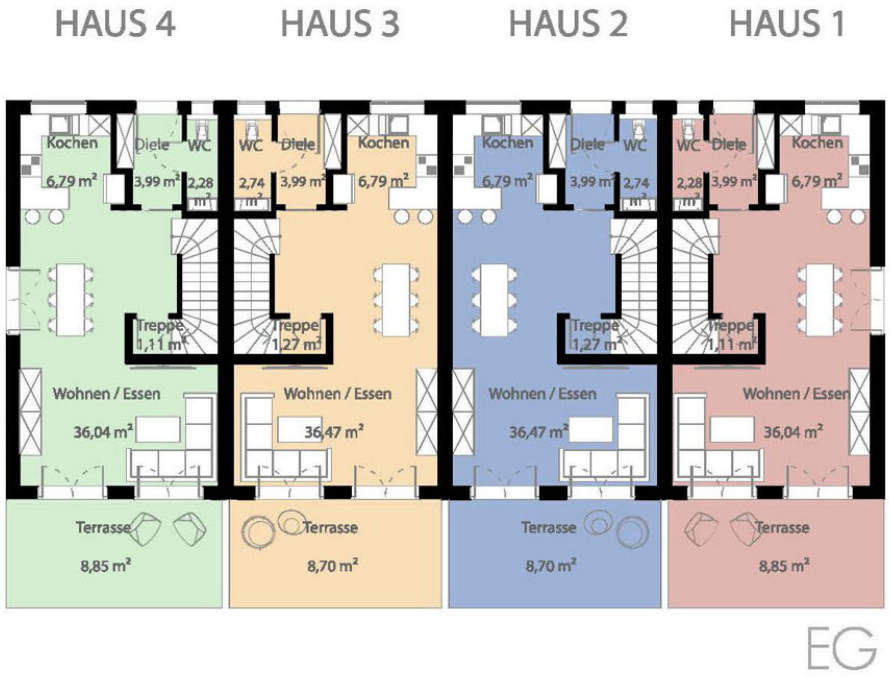
BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-24-01-H1-Keller-Grundriss

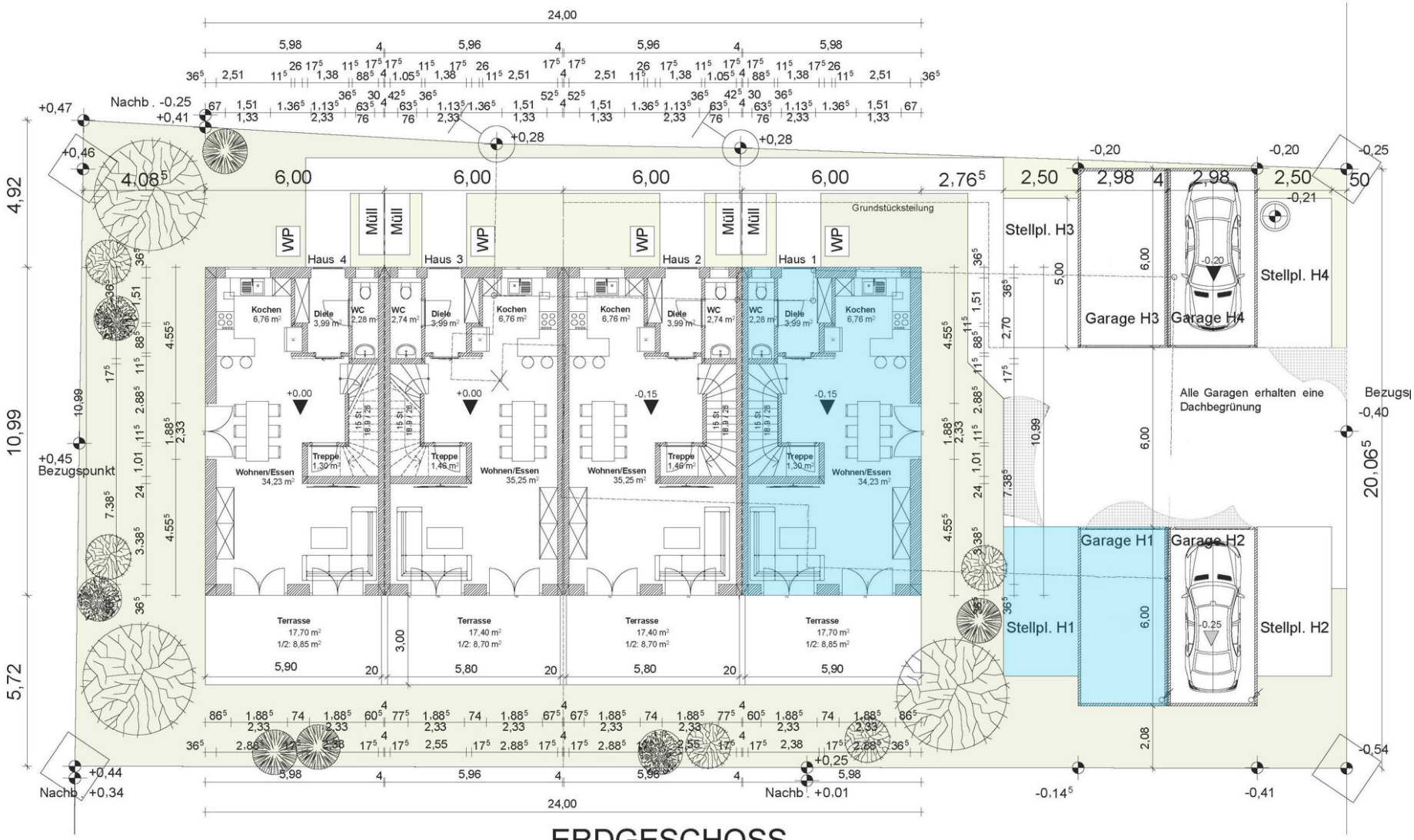


Durchdachte moderne Grundrisse mit großzügiger Wohnsituation im Erdgeschoss



BI-24-01-H1-Erdgeschoss-Ebenen

BLAIMER
Immobilien GmbH



ERDGESCHOSS

BI-24-01-H1-Erdgeschoss-Grundriss

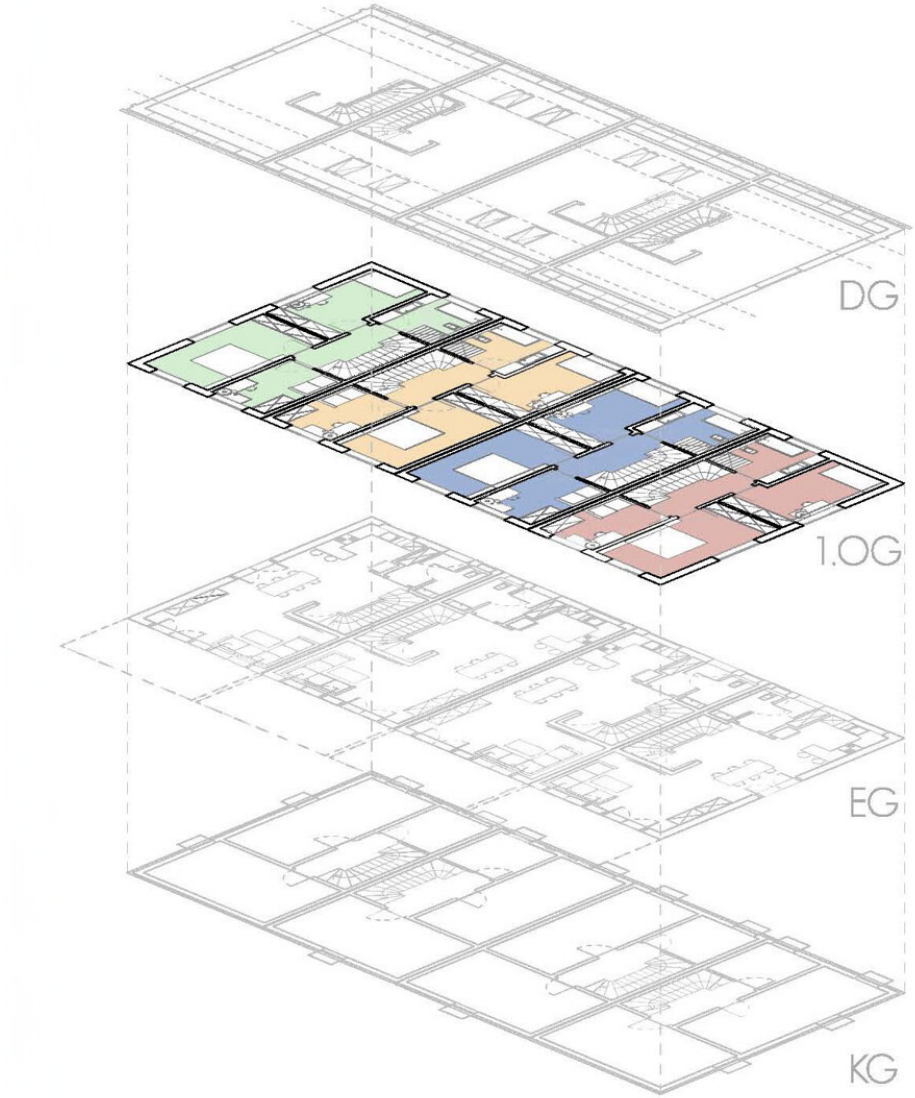


BI-24-01-H1-EG-Vis-Einrichtungsvariante

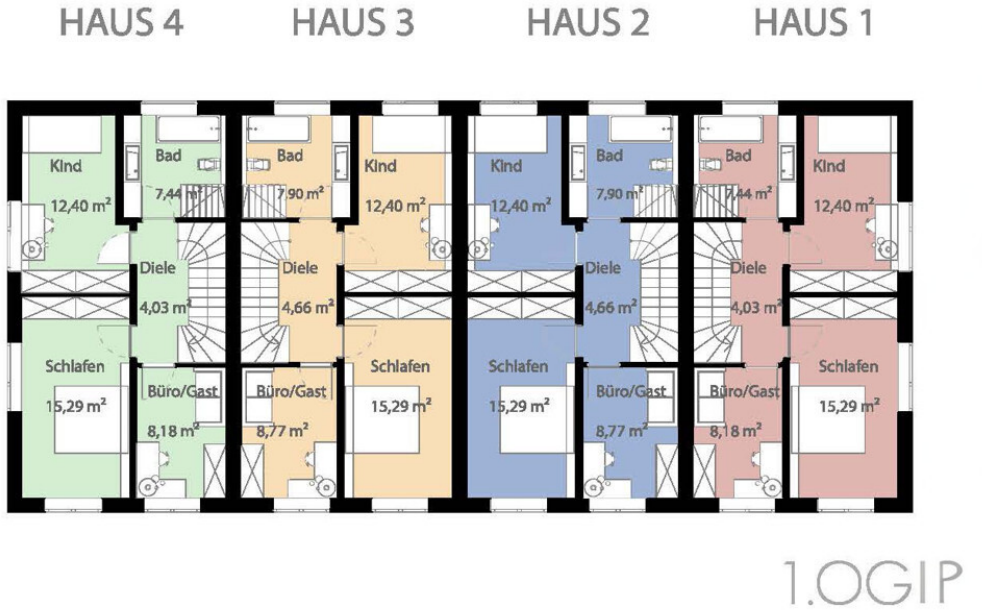
BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-24-01-H1-EG-Vis-Ambiente

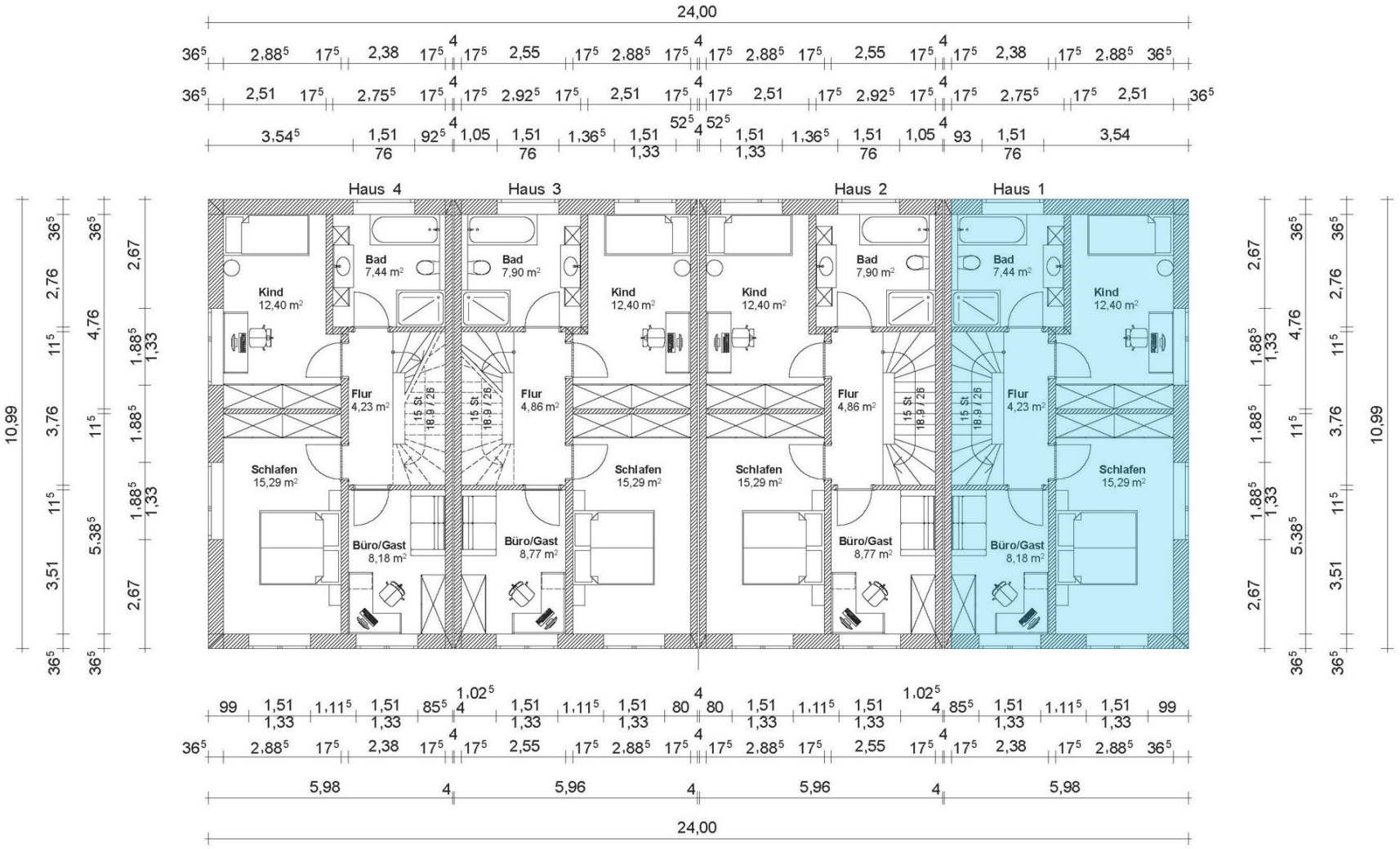


3 Zimmer und Bad mit Dusche und Wanne im Obergeschoss



BI-24-01-H1-Obergeschoss-Ebenen

BLAIMER
Immobilien GmbH

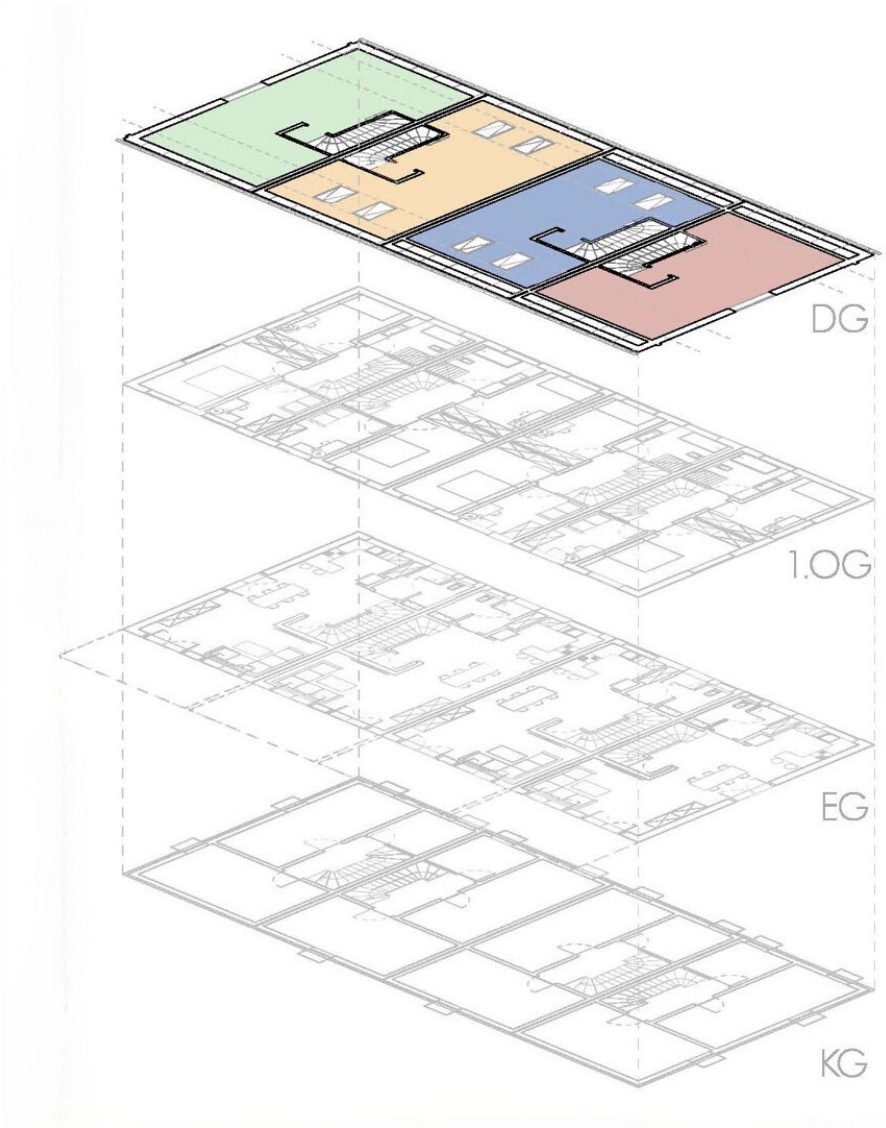


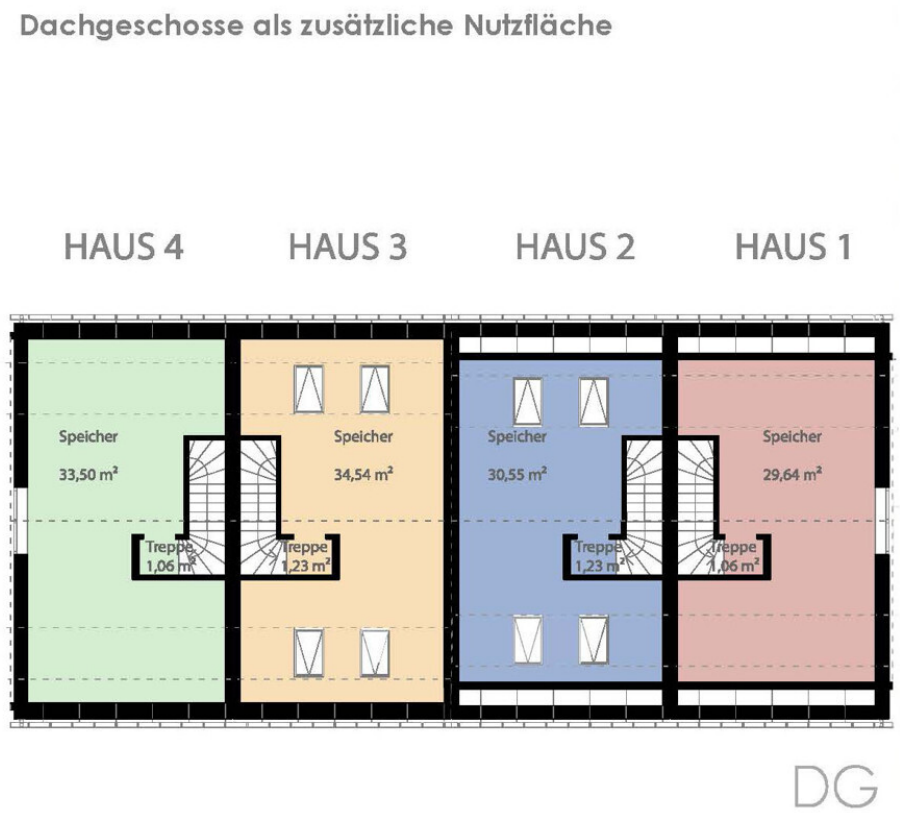
OBERGESCHOSS

BI-24-01-H1-Obergeschoss-Grundriss



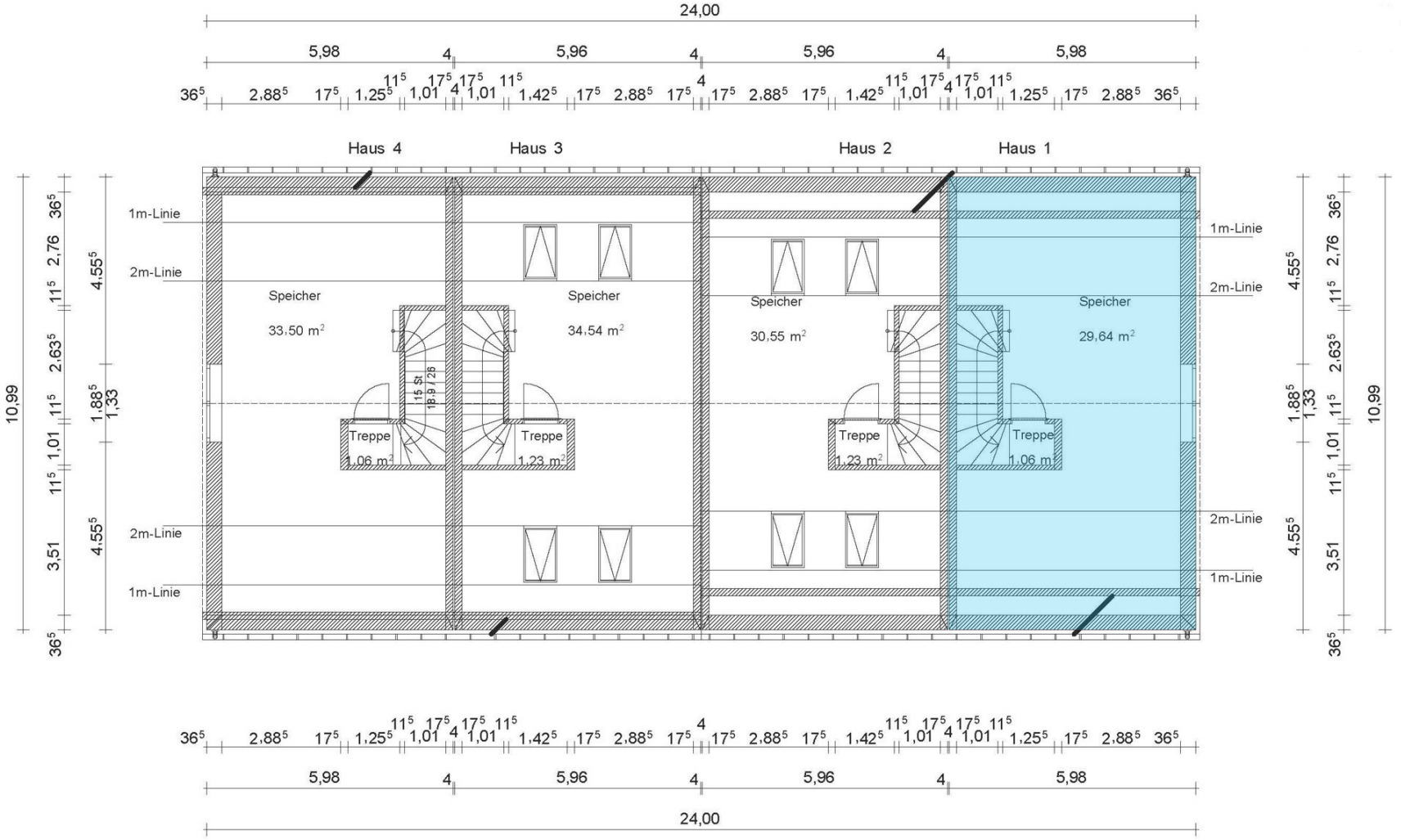
BI-24-01-H1-OG-Vis-Einrichtungsvariante





BI-24-01-H1-Dachgeschoss-Ebenen

BLAIMER
Immobilien GmbH



DACHGESCHOSS

BI-24-01-H1-Dachgeschoss-Grundriss



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Hauseingang



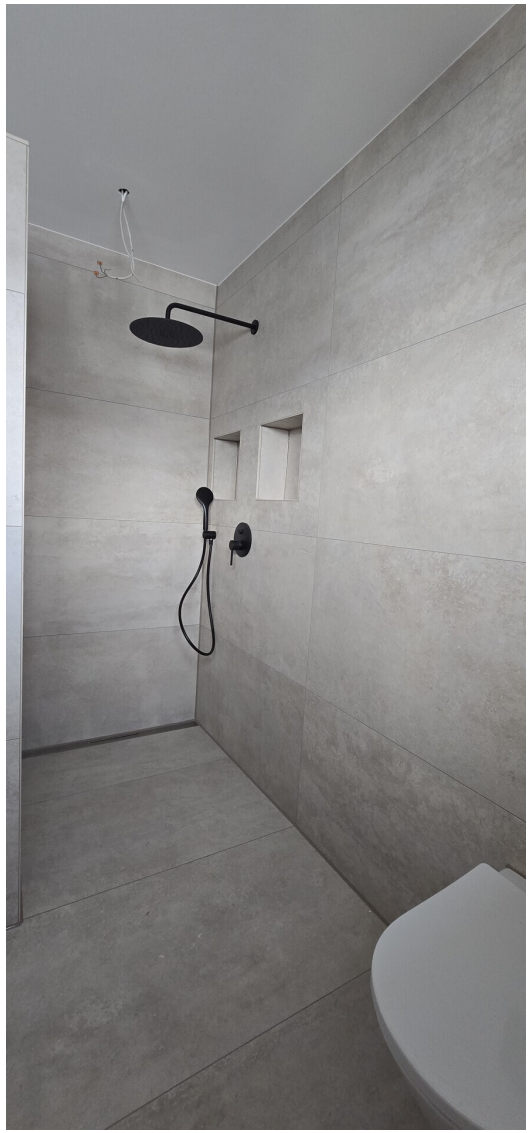
Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Küche1



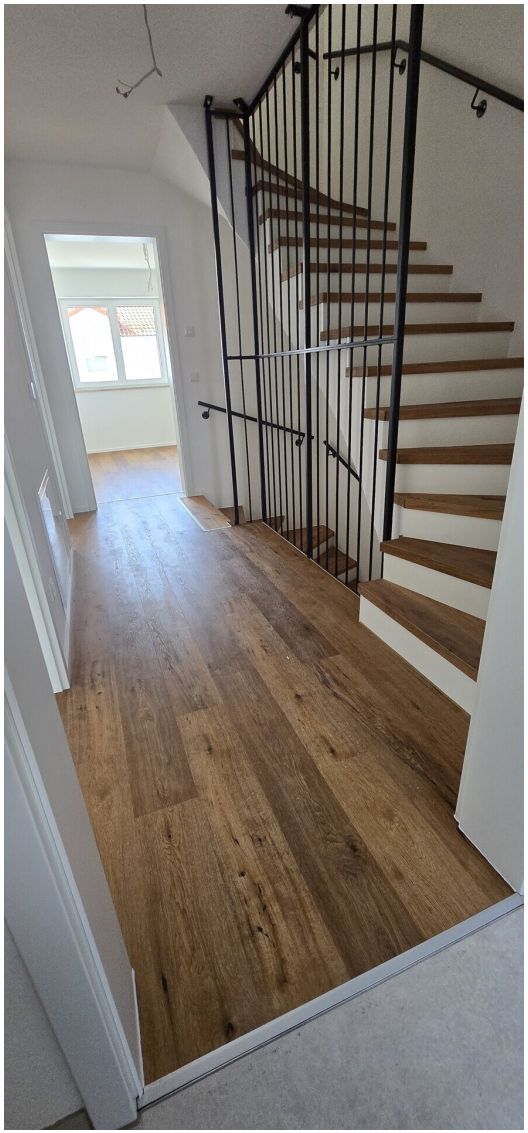
Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Küche2



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Küche



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Bad



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Treppenhaus



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Treppenhaus1



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Treppenhaus2

BLAIMER
Immobilien GmbH



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Zimmer3



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Zimmer1



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Zimmer2



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Zimmer

BLAIMER
Immobilien GmbH



Einrichtung-Ausstattungsvorschlag_Dachgeschoss

BLAIMER
Immobilien GmbH



BI-24-01-H1-Der Westring

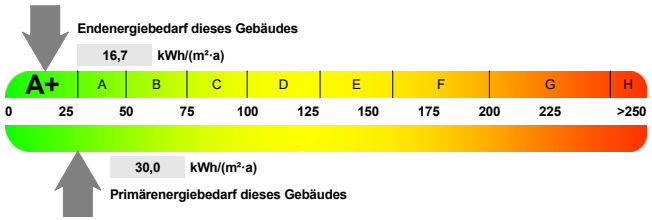
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,3** kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 43,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 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] 16,7 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

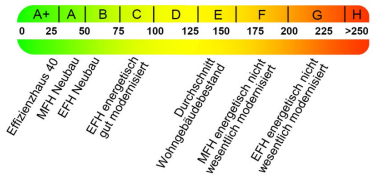
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	70,7 %	141,5 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	25,5 %	51,1 %
Summe:	96,3 %	192,6 %

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]



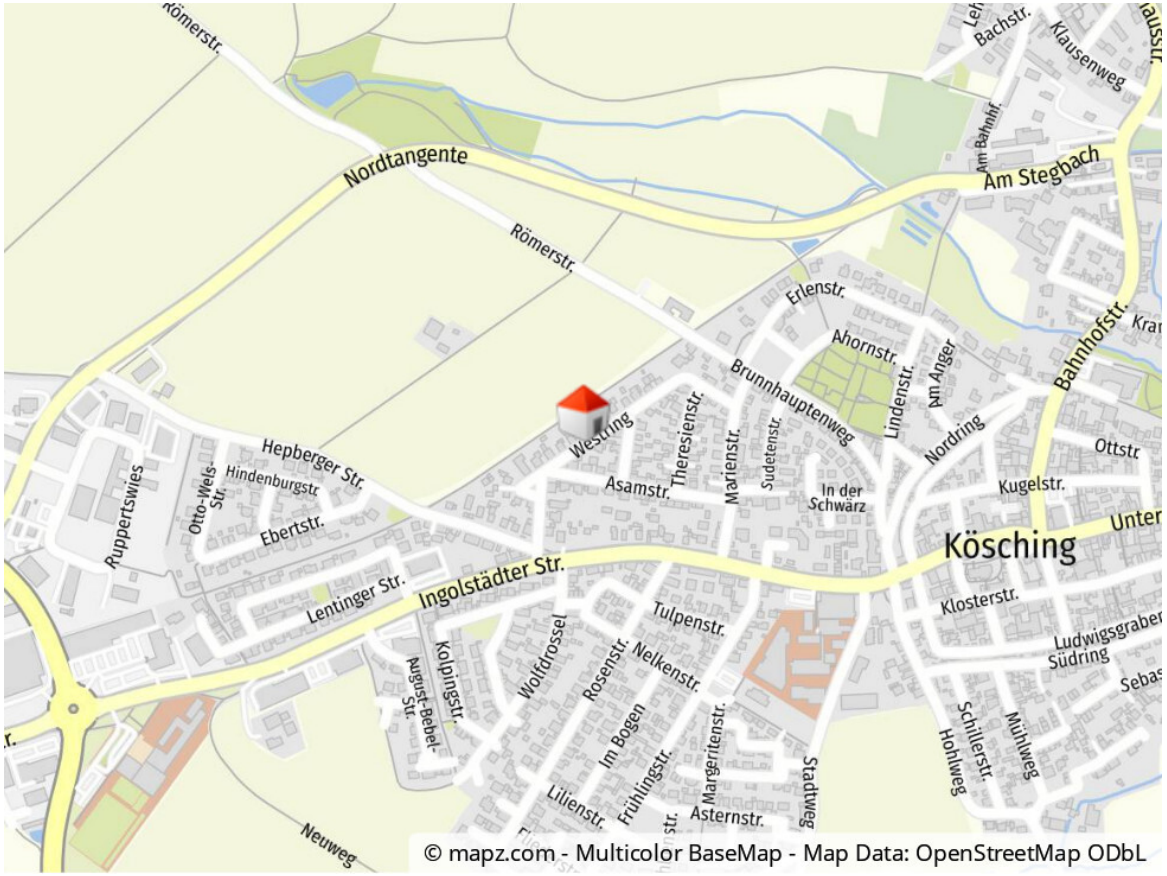
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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-24-01-H1-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.