

## Anpruchsvolles Wohnen in bester Lage



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/(m²a)
Energieausweis gültig bis	26.11.2034
wesentlicher Energieträger	Umweltwärme

## Daten im Überblick

ImmoNr	BI-24-01-H1
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenend
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 187 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 161 m <sup>2</sup>
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage

Terrasse	Ja
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
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

## 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

### Blaimer Immobilien GmbH

Regensburger Str. 297  
85055 Ingolstadt

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.



BI-24-01-H1-Immobilie



BI-24-01-H1-Immobilie-Südansicht





BI-24-01-H1-Immobilie-Nordansicht

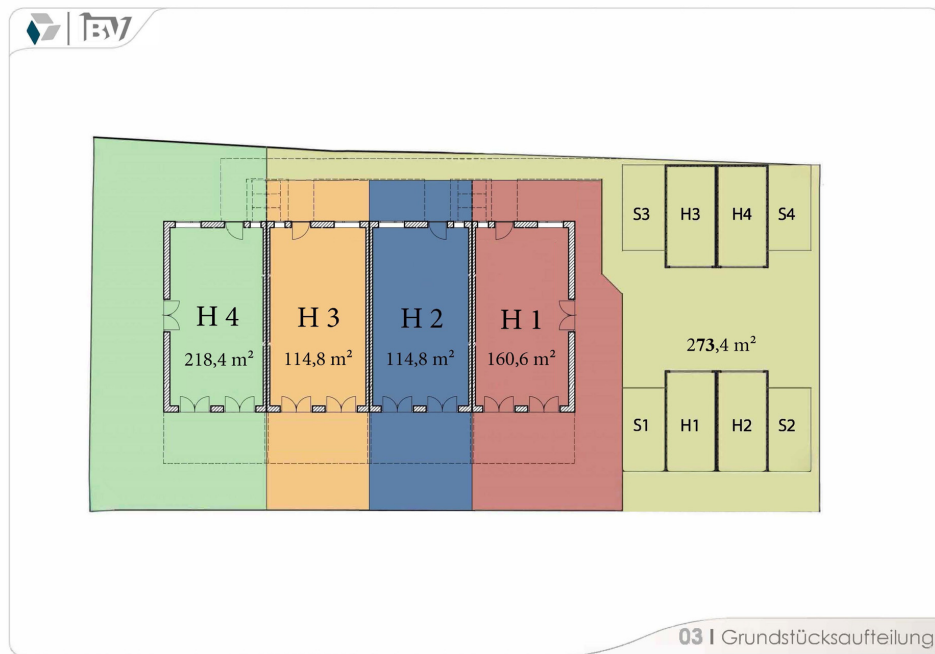
## DER WESTRING 22 IN KÖSCHING

In schöner Wohnsituation im Grünen entstehen 4 moderne Reihenhäuser mit hochwertiger Ausstattung

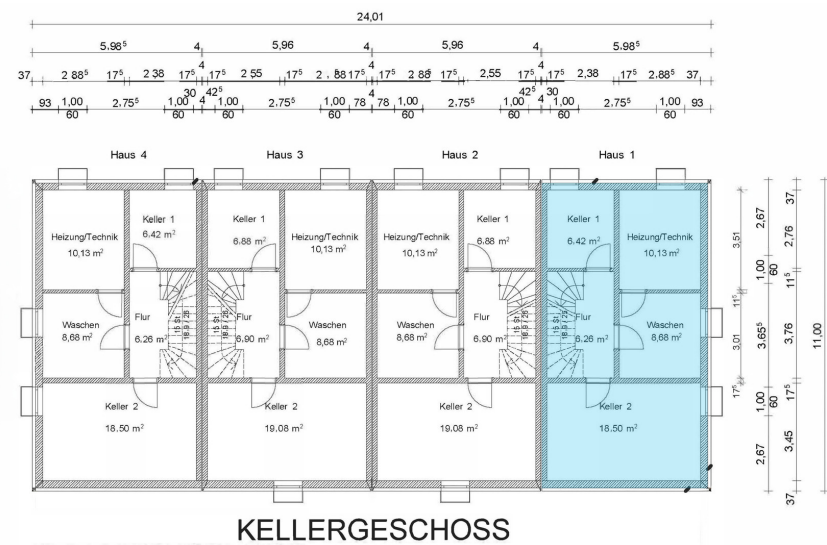
- KfW 55 Energieeffizienzhaus
- Energieversorgung über eine Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenbeläge nach Wahl
- Bäder mit beheizten Handtuchhaltern



BI-24-01-H1-Objekt-Ausstattung



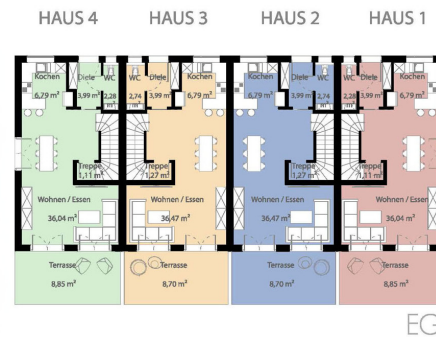
BI-24-01-H1-Grundstücksaufteilung



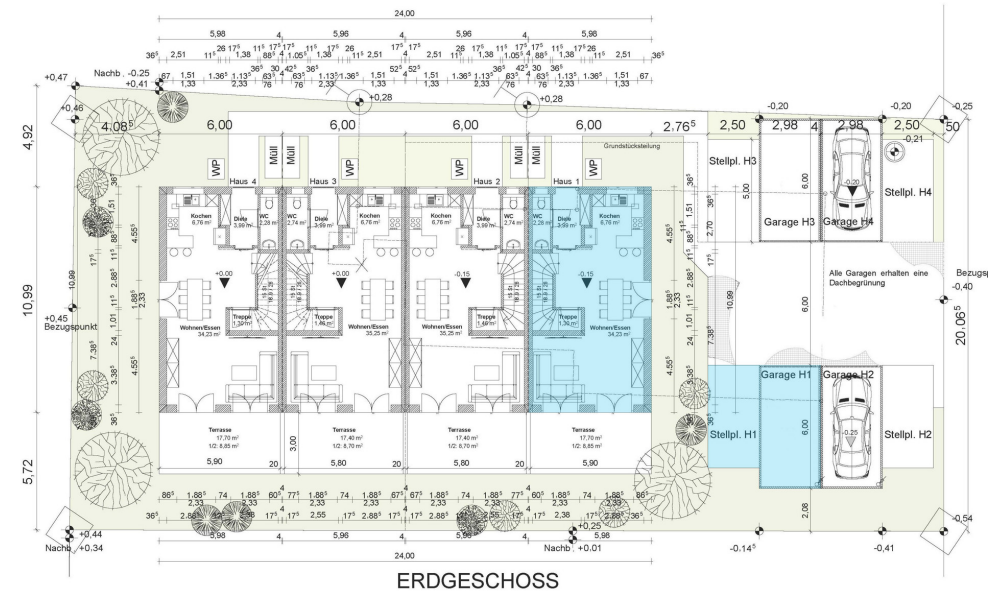
BI-24-01-H1-Keller-Grundriss



Durchdachte moderne Grundrisse mit großzügiger  
Wohnsituation im Erdgeschoss



BI-24-01-H1-Erdgeschoss-Ebenen



BI-24-01-H1-Erdgeschoss-Grundriss

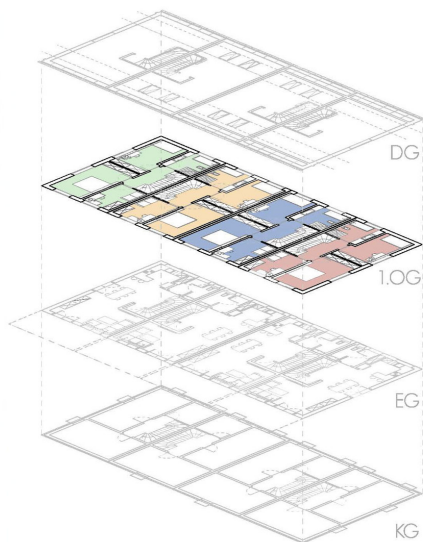


BI-24-01-H1-EG-Vis-Einrichtungsvariante



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





BI-24-01-H1-Obergeschoss-Ebenen

3 Zimmer und Bad mit Dusche und Wanne im Obergeschoss



1.OG

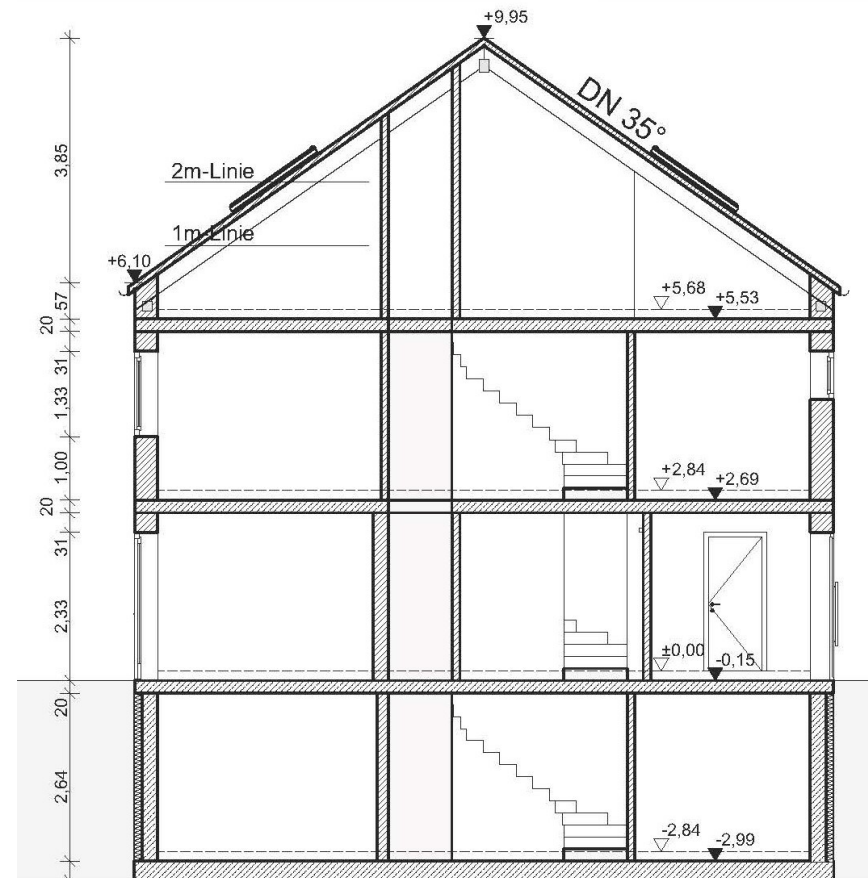


OBERGESCHOSS

BI-24-01-H1-Obergeschoss-Grundriss

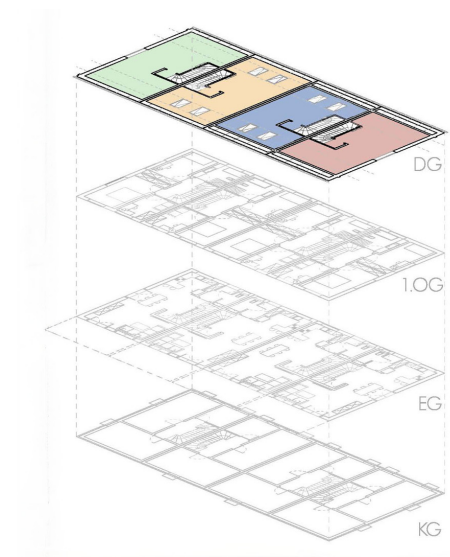


BI-24-01-H1-OG-Vis-Einrichtungsvariante



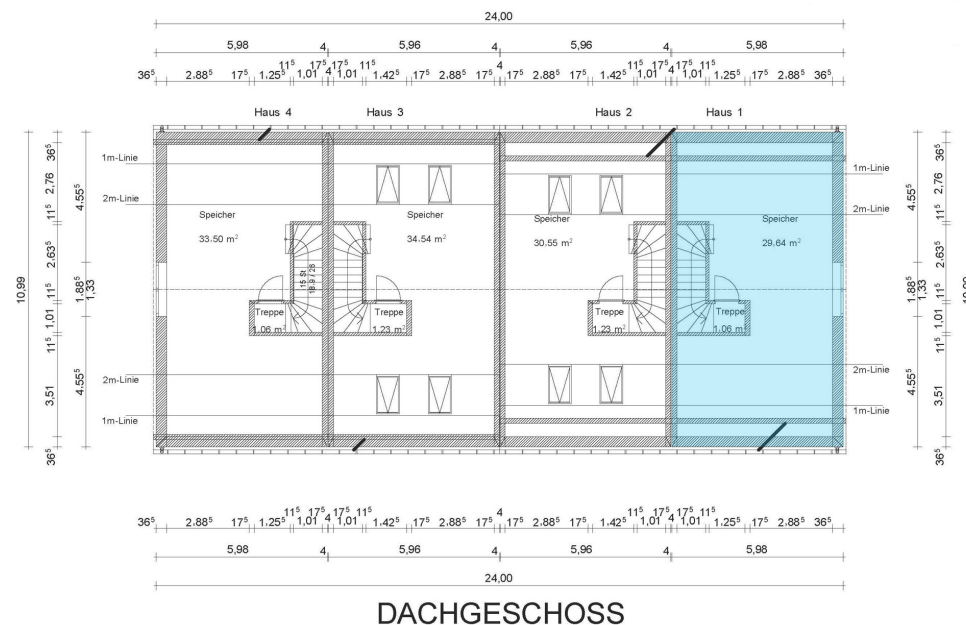
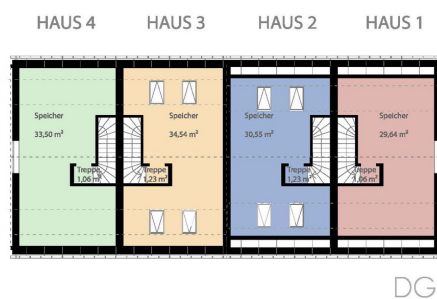
## SCHNITT HAUS 1 UND 2

BI-24-01-H1-Gebäudeschnitt



BI-24-01-H1-Dachgeschoss-Ebenen

Dachgeschosse als zusätzliche Nutzfläche



DACHGESCHOSS

BI-24-01-H1-Dachgeschoss-Grundriss

Ihr neues Eigenheim

Projekt: Westring 22, 85092 Kösching  
Reihenhäuser mit 4 Einheiten, 4 Garagen und 4 Stellplätzen



Standard Effizienzhaus 55 (EH 55)							Wohnraum [m²]		Nutzfläche	
Objekt	Nr.	KG	EG	OG	Terrasse	WF	DG	Gesamt	NF	
Endhaus	1	50,04	50,21	47,34	8,85	106,40	30,70	137,10	187,14	

BI-24-01-H1-Dachgeschoss-Nutzfläche



BI-24-01-H1-DG NF-Verwendung





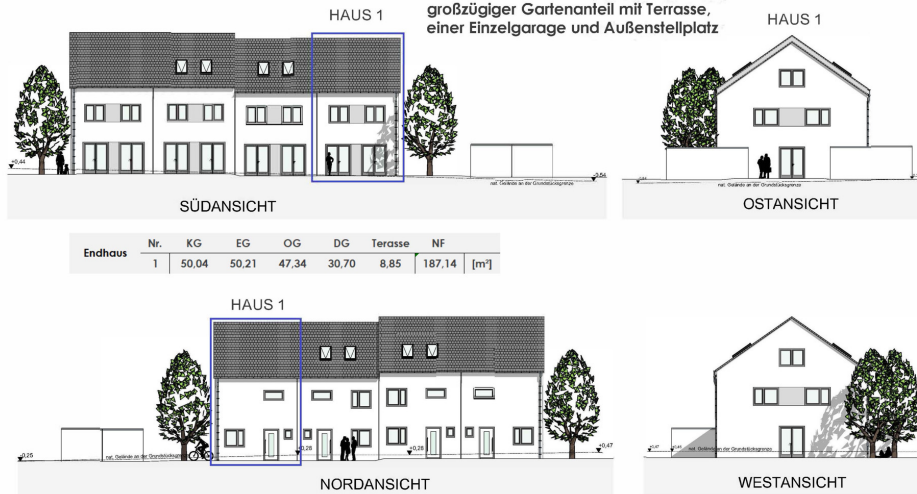
BI-24-01-H1-DG NF-Verwendung-Büro



BI-24-01-H1-DG NF-Verwendung-Kinderzimmer

### Die Reihenhäuser - HAUS 1

großzügiger Gartenanteil mit Terrasse, einer Einzelgarage und Außenstellplatz



BI-24-01-H1-Haus Ansichten

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

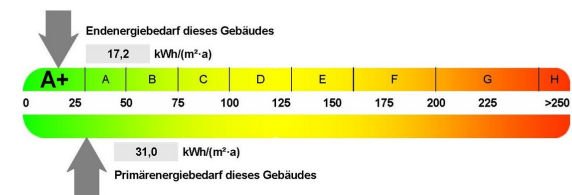
### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 46,1 kWh/(m²·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

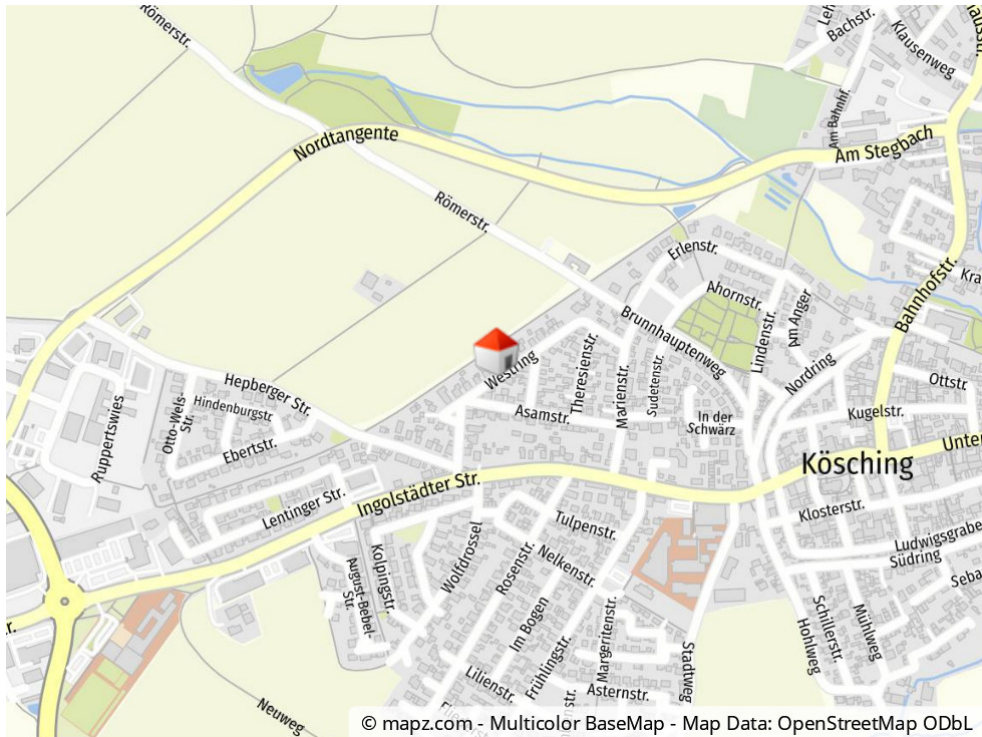
#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,2 kWh/(m²·a)

BI-24-01-H1-Energieausweis



BI-24-01-H1-Standort



BI-24-01-H1-Der Westring

## 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)