



|                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| ImmoNr                     | BI-24-01-H2                           |
| Straße                     | Westring                              |
| Hausnummer                 | 22                                    |
| Ort                        | Kösching                              |
| Kaufpreis                  | 655.000,00 €                          |
| Außen-Provision            | Keine Provisionskosten für den Käufer |
| Baujahr                    | 2026                                  |
| Zustand                    | Neuwertig                             |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                        |
| Endenergiebedarf           | 14,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)           |
| Energieausweis gültig bis  | 26.11.2034                            |
| wesentlicher Energieträger | Umweltwärme                           |

## Daten im Überblick

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| ImmoNr              | BI-24-01-H2                 |
| Objektart           | Haus                        |
| Objekttyp           | Reihenmittel                |
| Nutzungsart         | Wohnen                      |
| Vermarktungsart     | Kauf                        |
| Wohnfläche          | ca. 139 m <sup>2</sup>      |
| Nutzfläche          | ca. 192 m <sup>2</sup>      |
| Anzahl Zimmer       | 5                           |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                           |
| Anzahl Badezimmer   | 1                           |
| Grundstücksgröße    | ca. 115 m <sup>2</sup>      |
| Heizungsart         | Fußbodenheizung, Wärmepumpe |
| Etagenzahl          | 3                           |
| Stellplätze         | 1 Freiplatz<br>1 Garage     |

|                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Terrasse                   | Ja                                    |
| Baujahr                    | 2026                                  |
| Zustand                    | Neuwertig                             |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                        |
| Endenergiebedarf           | 14,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)           |
| Energieausweis gültig bis  | 26.11.2034                            |
| wesentlicher Energieträger | Umweltwärme                           |
| Kaufpreis                  | 655.000,00 €                          |
| 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

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-H2-Immobilie



BI-24-01-H2-Immobilie-Südansicht



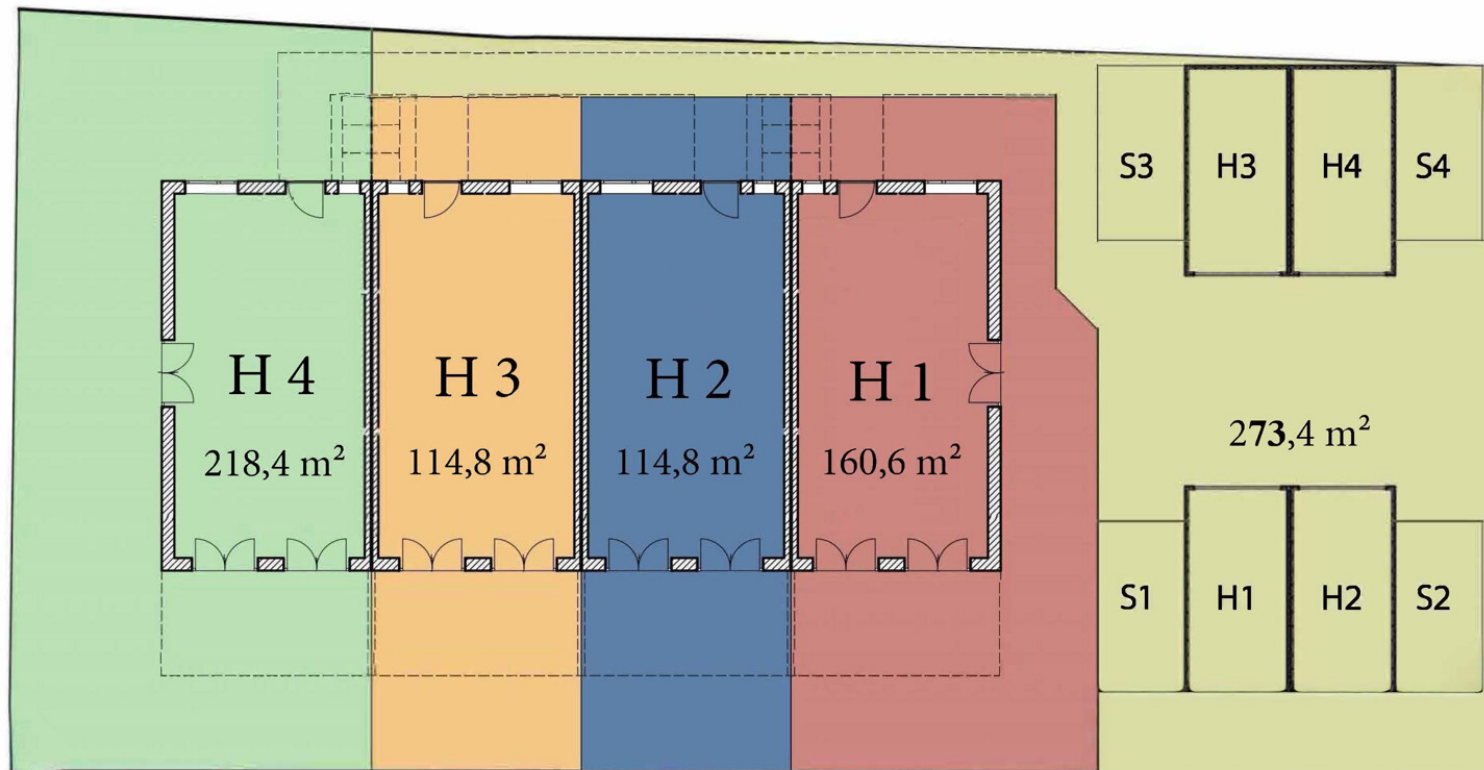
BI-24-01-H2-Immobilie-Nordansicht

## DER WESTRING 22 IN KÖSCHING

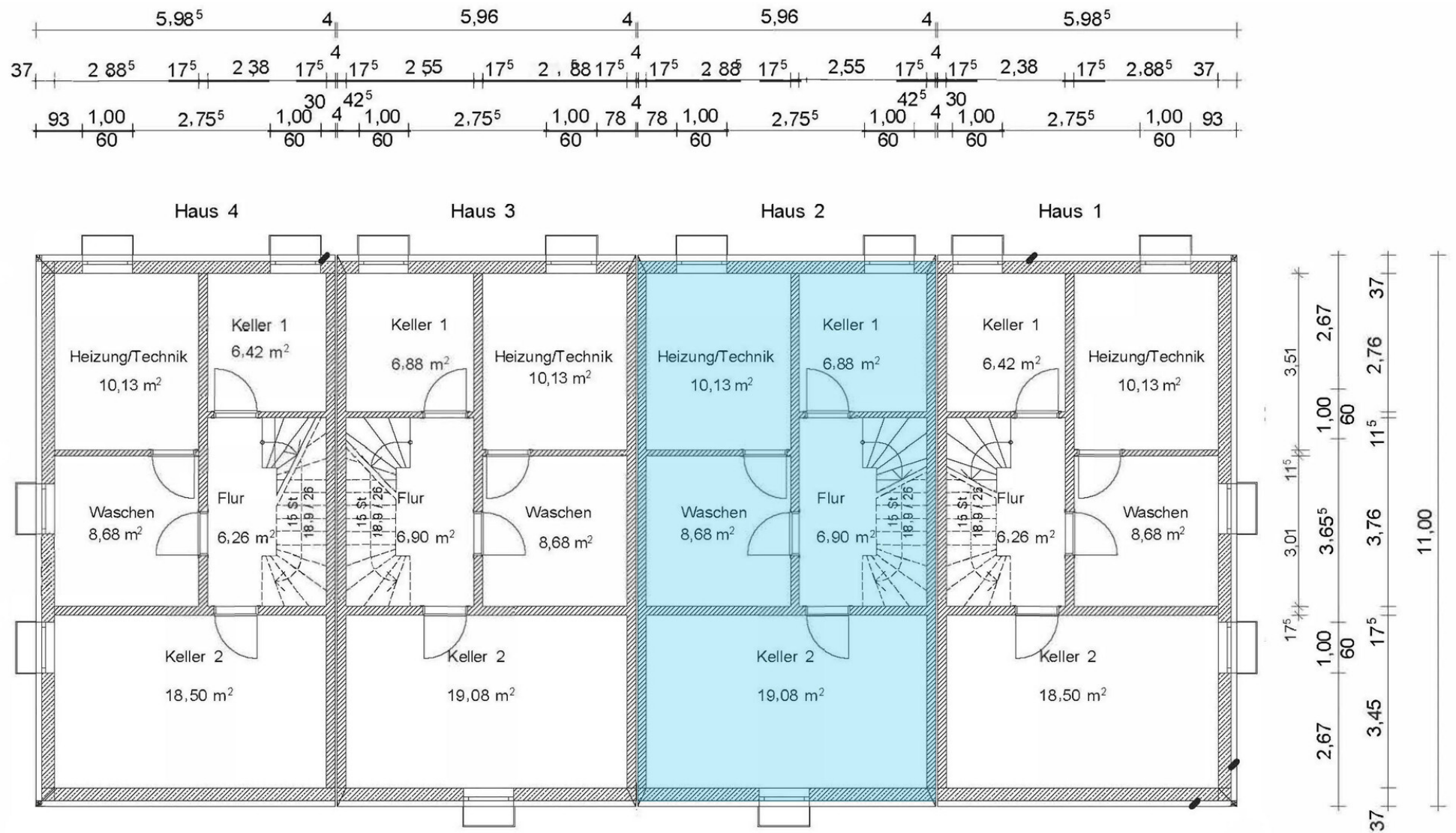
In schöner Wohnsituation im Grünen entstehen 4 moderne Reihenhäuser mit hochwertiger Ausstattung

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

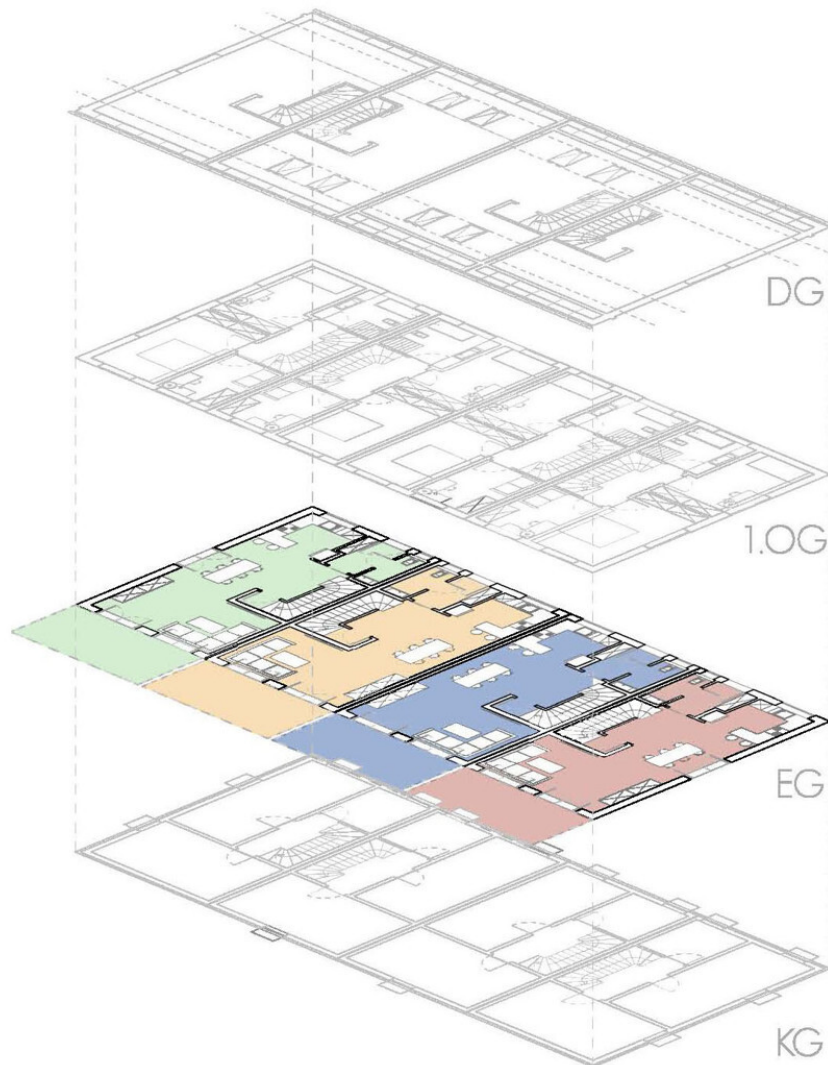
BI-24-01-H2-Objekt-Ausstattung



BI-24-01-H2-Grundstücksaufteilung



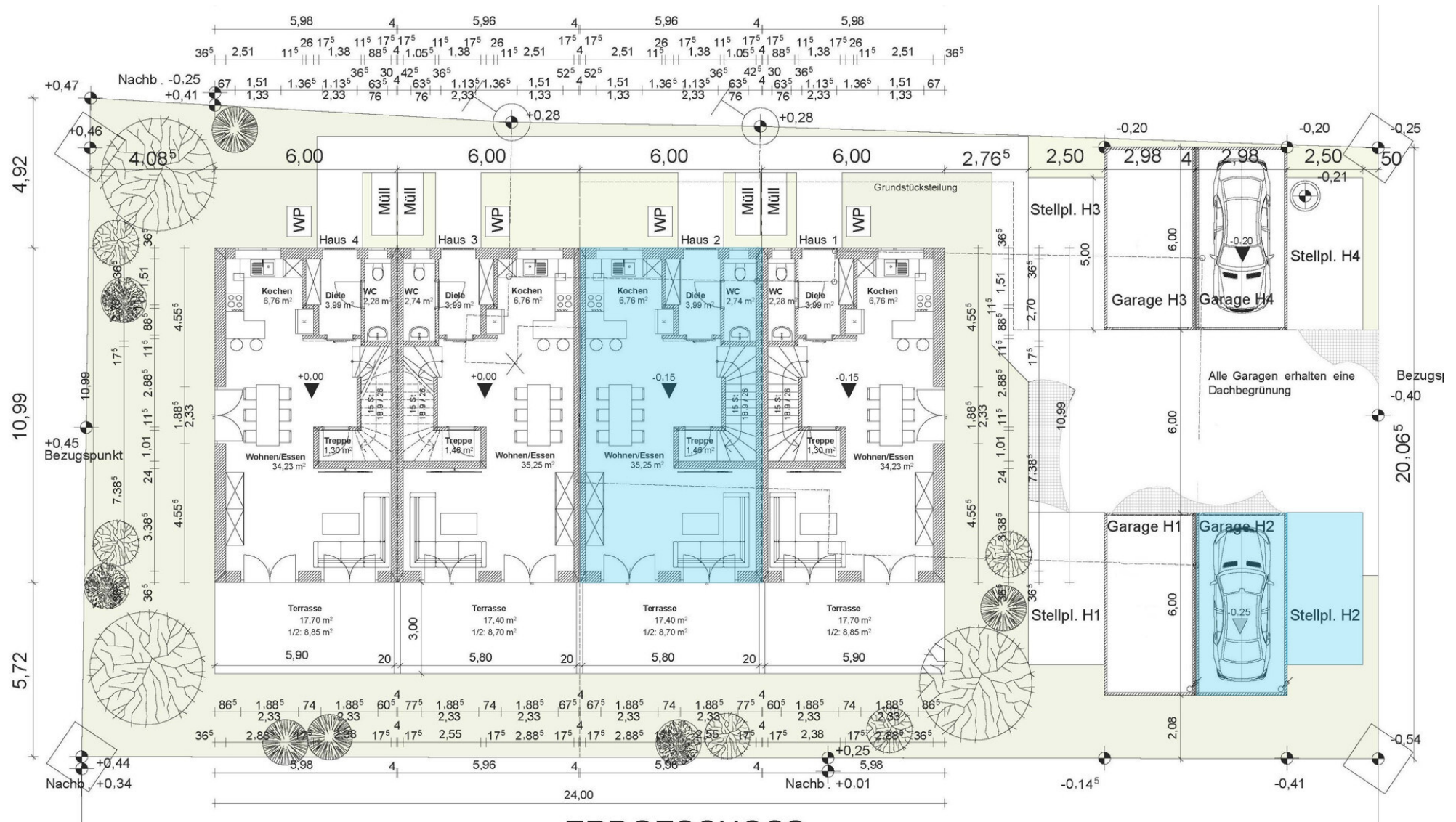
BI-24-01-H2-Keller-Grundriss



Durchdachte moderne Grundrisse mit großzügiger Wohnsituation im Erdgeschoss



BI-24-01-H2-Erdgeschoss-Ebenen



BI-24-01-H2-Erdgeschoss-Grundriss



BI-24-01-H2-EG-Vis-Einrichtungsvariante



BI-24-01-H2-EG-Vis-Ambiente



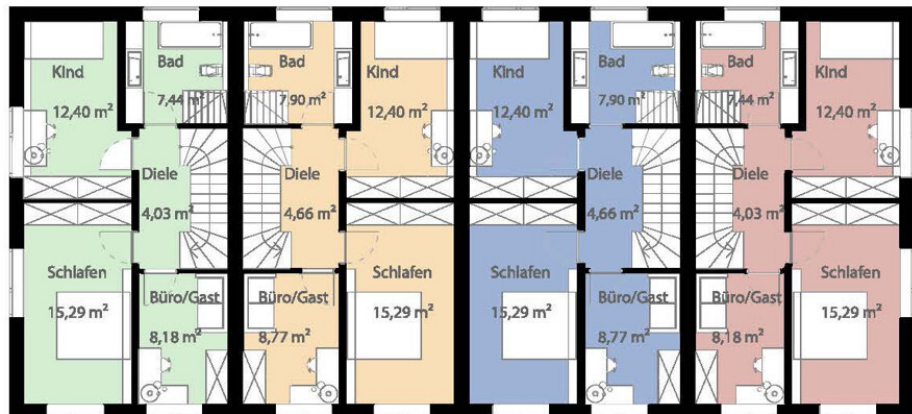
3 Zimmer und Bad mit Dusche und Wanne im Obergeschoss

HAUS 4

HAUS 3

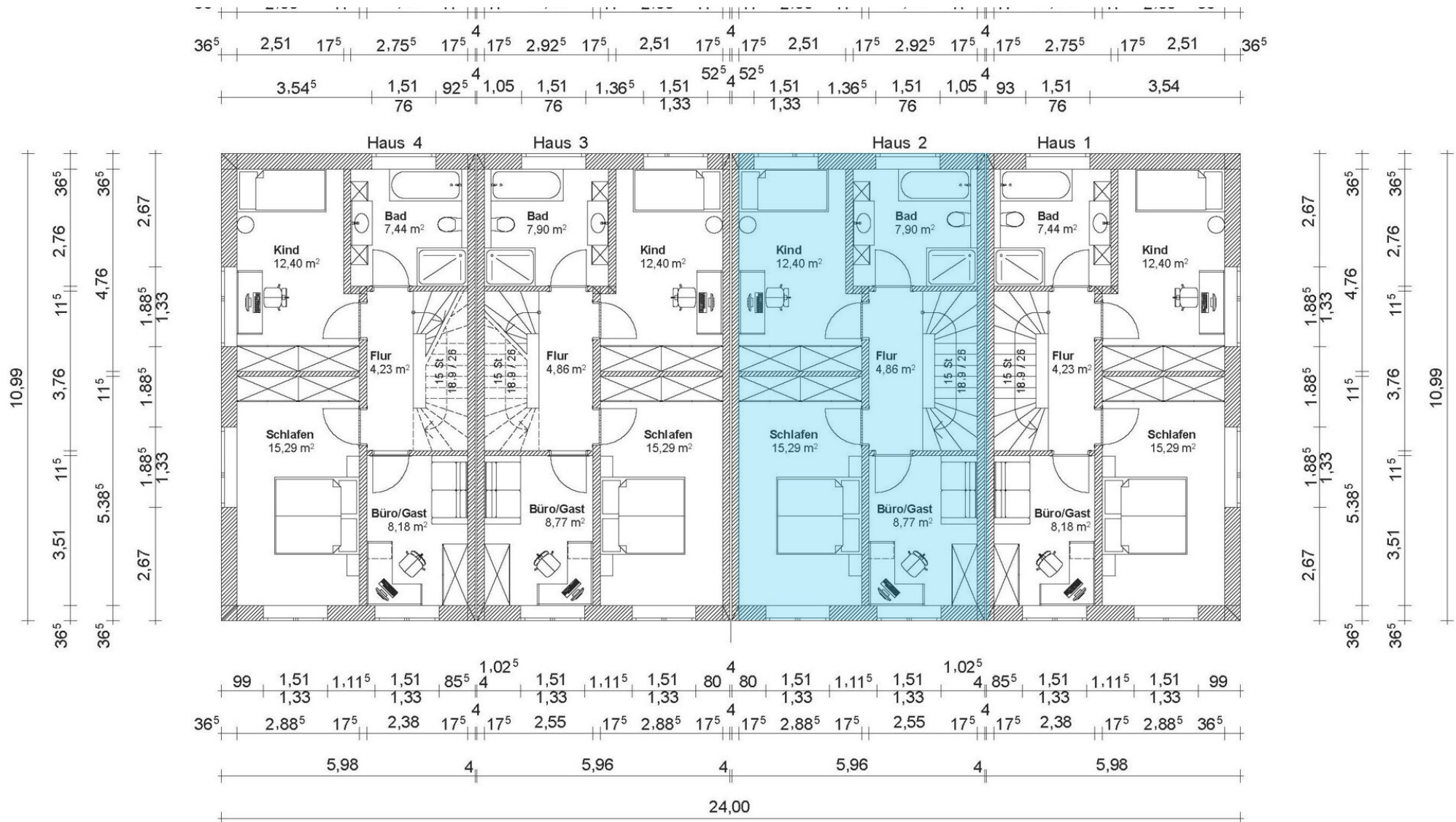
HAUS 2

HAUS 1



1.OGIP

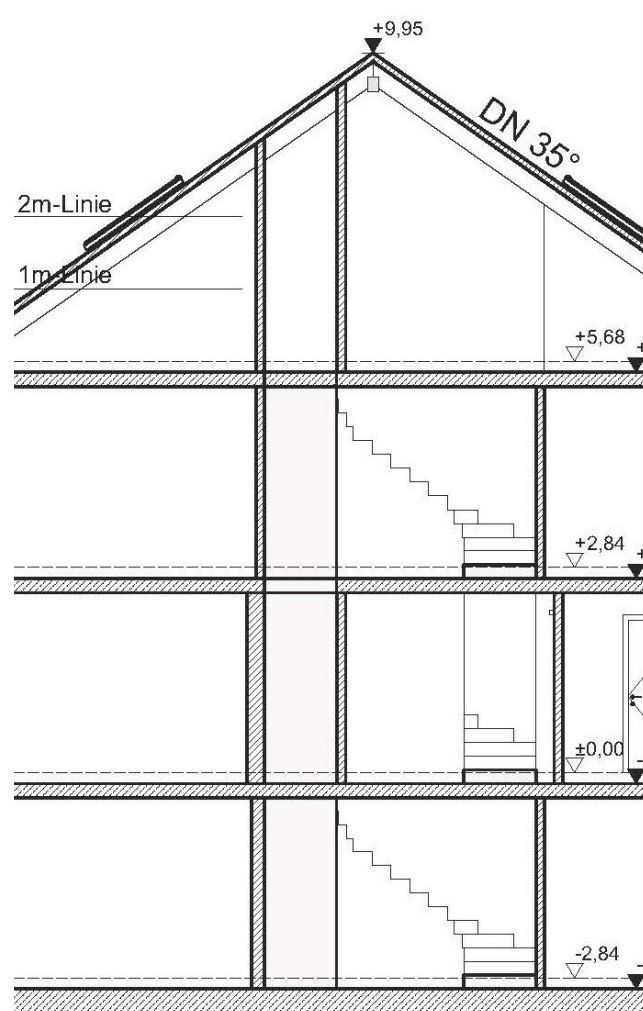
BI-24-01-H2-Obergeschoss-Ebenen



BI-24-01-H2-Obergeschoss-Grundriss



BI-24-01-H2-OG-Vis-Einrichtungsvariante

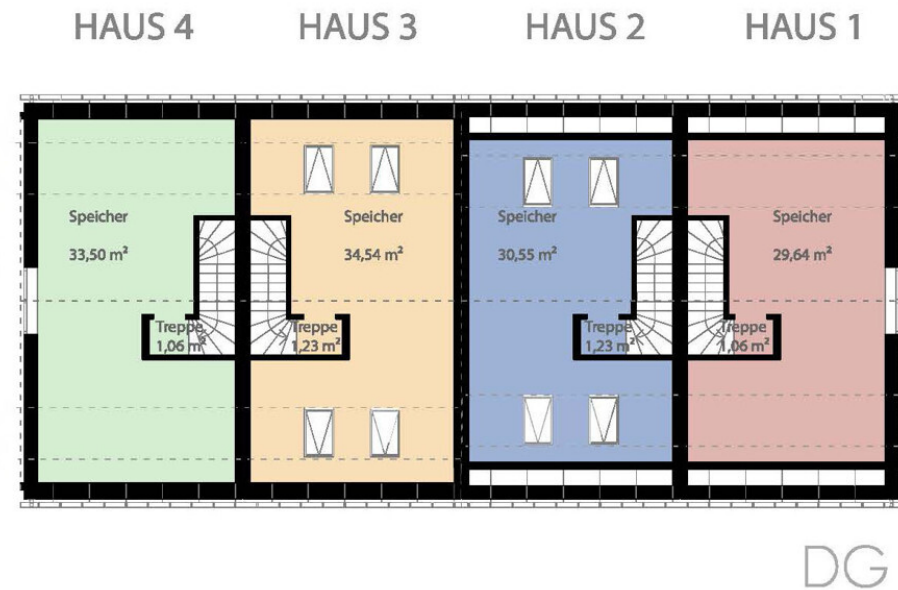


## SNITT HAUS 1 UN

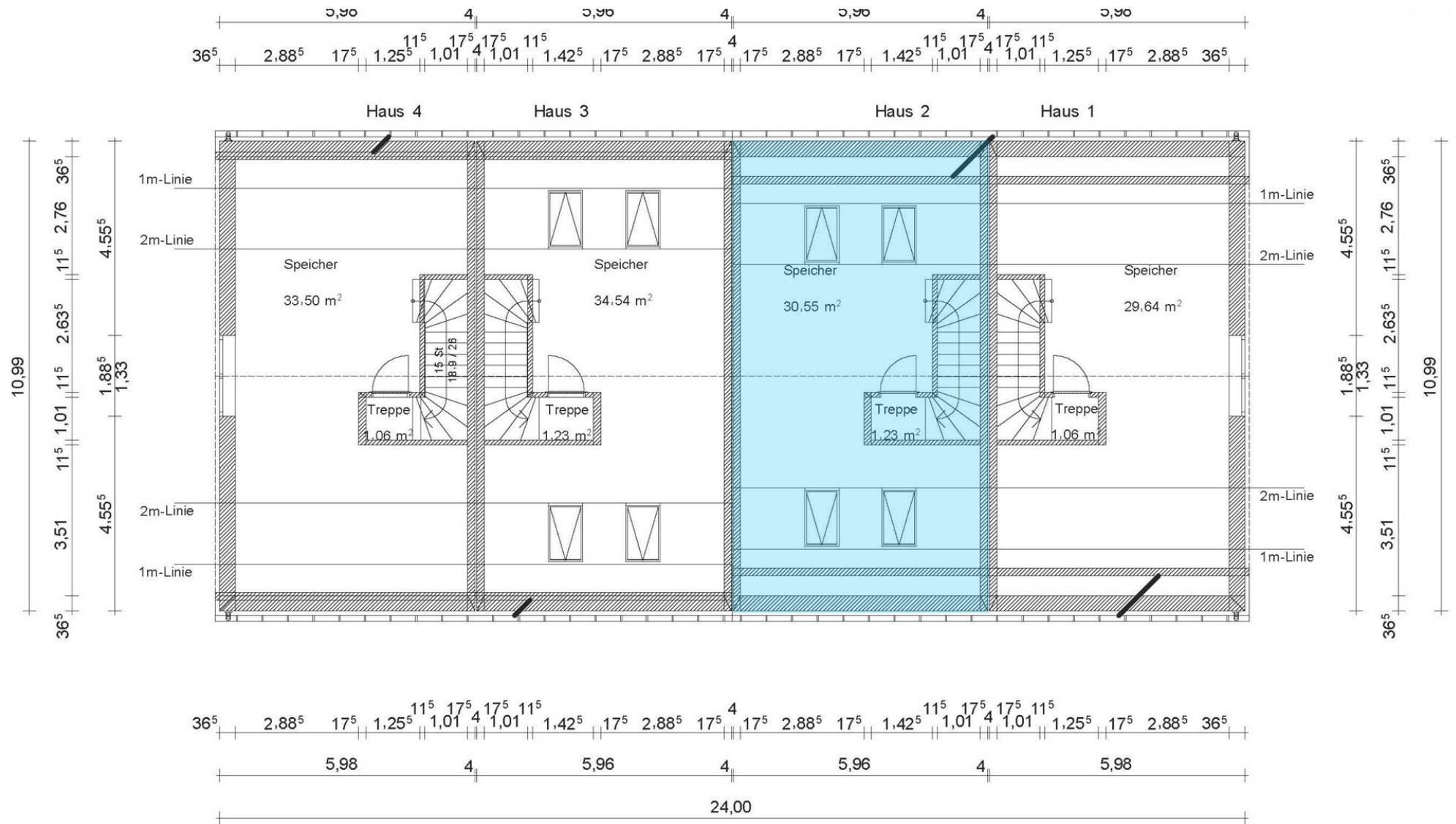
BI-24-01-H2-Gebäudeschnitt



### Dachgeschosse als zusätzliche Nutzfläche



BI-24-01-H2-Dachgeschoss-Ebenen



BI-24-01-H2-Dachgeschoss-Grundriss

Projekt: Westring 22, 85092 Kösching

Reihenhäuser mit 4 Einheiten, 4 Garagen und 4 Stellplätzen

| Standard Effizienzhäuser 55 (EH 55) |          |       |       |       |          |        | Wohnraum [m²] |               | Nutzfläche    |
|-------------------------------------|----------|-------|-------|-------|----------|--------|---------------|---------------|---------------|
| Objekt                              | Nr.      | KG    | EG    | OG    | Terrasse | WF     | DG            | Gesamt        | NF            |
| <b>Mittelhaus</b>                   | <b>2</b> | 51,72 | 51,27 | 49,02 | 8,70     | 108,99 | <b>31,78</b>  | <b>140,77</b> | <b>192,49</b> |

BI-24-01-H2-Dachgeschoss-Nutzfläche



BI-24-01-H2-DG NF-Verwendung



BI-24-01-H2-DG NF-Verwendung-Büro



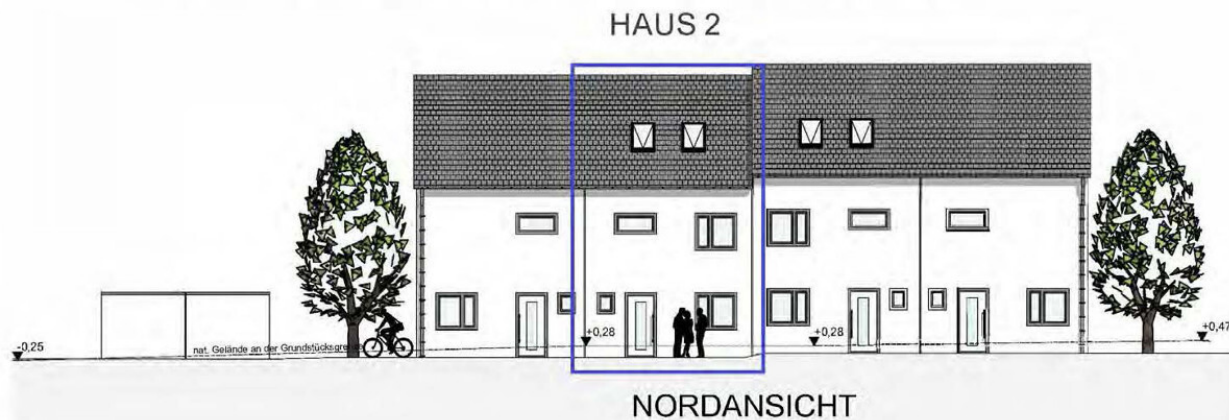
BI-24-01-H2-DG NF-Verwendung-Kinderzimmer

## Die Reihenhäuser - HAUS 2

großzügiger Gartenanteil mit Terrasse,  
einer Einzelgarage und Außenstellplatz



| Mittelhaus | Nr. | KG    | EG    | OG    | DG    | Terrasse | NF     |      |
|------------|-----|-------|-------|-------|-------|----------|--------|------|
|            | 2   | 51,72 | 51,27 | 49,02 | 31,78 | 8,70     | 192,49 | [m²] |



BI-24-01-H2-Haus Ansichten



BI-24-01-H2-Der Westring

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

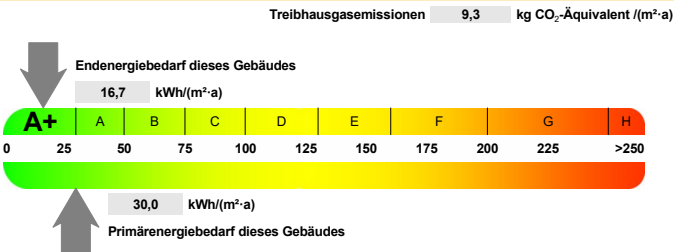
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 30,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 43,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub> <sup>3</sup>

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·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/(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:                          | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflehterfü-<br>lung: |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Geothermie und Umweltwärme    | 70,7 %               | 141,5 %                            |
| Wärme- und Kälterückgewinnung | 25,5 %               | 51,1 %                             |
| Summe:                        | 96,3 %               | 192,6 %                            |

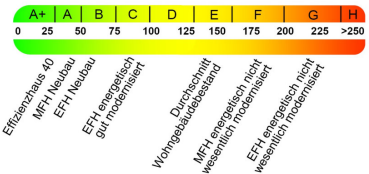
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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.

☐ 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>



## 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<sub>0</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

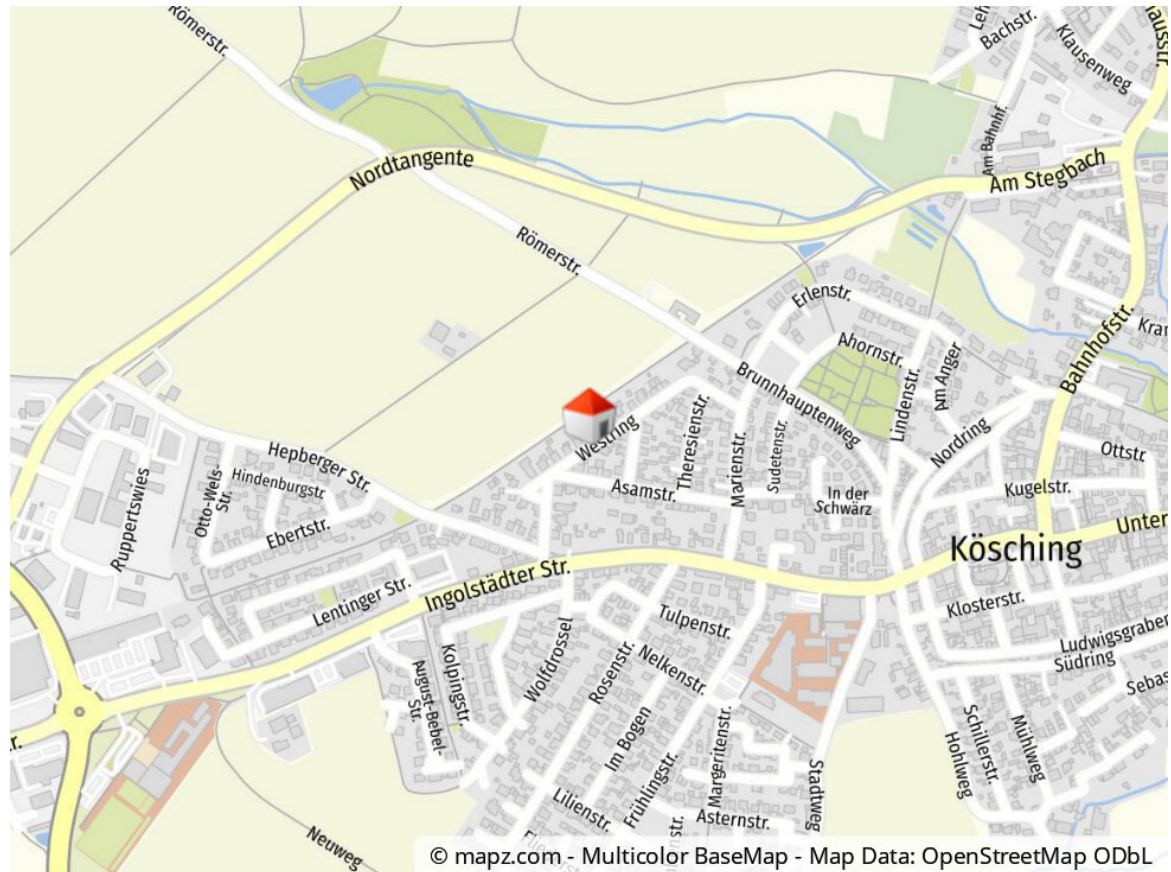
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Lageplan



BI-24-01-H2-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.