



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

ES GEHT LOS! 2,5 ZKB in 6-PARTEINHAUS, NEU, TOP-LAGE, IN-RINGSEE, ca. 71 qm, Balkon, Aufzug, Carport

Objekt: PPI113323 • Schröplerstraße 46 - Whg. 6 • 85053 Ingolstadt
447.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI113323
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport à 16.000,00 € (Kauf) 1 Freiplatz à 11.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 71 m ²
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1,5
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Schröplerstraße
Hausnummer	46 - Whg. 6
PLZ	85053
Ort	Ingolstadt
Etage	2
Kaufpreis	447.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	Ende 2025
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe



Beschreibung

Hier stimmt einfach alles: TOP-LAGE - MODERNE ARCHITEKTUR - DURCHDACHTE GRUNDRISSE
RENNOMIERTES BAUUNTERNEHMEN - BESTE BAUAUSFÜHRUNG im KfW-40 STANDART.

Die projektierte Wohnanlage mit nur 6 Einheiten wird auf einem ruhigen Grundstück im
Ingolstädter Süden, Stadtteil Ringsee entstehen. Die Ausstattung ist hochwertig und kann im
Rahmen der baulichen Gegebenheiten nach Ihren Vorstellungen erfolgen.

Die wunderbare und perfekt geplante 2,5 ZKB im Dach des 6-Familienhauses erreichen Sie
bequem mit dem Aufzug. Gerade in Zeiten des Homeoffice ist das "halbe" Zimmer, zusätzlich zum
Schlafzimmer, ideal. Genießen Sie den großzügigen, lichtdurchfluteten und hohen Wohn- und
Essbereich und den großen Süd-West-Balkon.

KAPITALANLAGER AUFGEPASST: Nutzen Sie die die neue beschlossene degressive Afa
(Abschreibung) in Höhe von 5 % in den nächsten 6 Jahren!

SELBSTNUTZER AUFGEPASST: Nutzen Sie das zinsgünstige Darlehen von der KfW-Bank in Höhe von
€ 100.000,-!

Lage

Der Stadtteil Ringsee zählt zu den bevorzugten Wohngegenden von Ingolstadt. Die Schröplerstraße
liegt in einem reinen Wohnviertel mit hauptsächlich 1-2 Familienhäuser. Die Lage ist ruhig und
doch sind Sie mit dem Auto in ein paar Minuten in der Altstadt von Ingolstadt, mit dem Fahrrad
sind es 10 Minuten. Zum Hauptbahnhof ist es fußläufig nur in 14 Minuten durch die neue
Unterführung, mit dem Auto nur 3 Minuten. Zur Autobahneinfahrt IN-Süd auf die A9
München-Nürnberg fahren Sie wenige Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen und
ärztliche Versorgung sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten und
Schulen sind nicht weit weg.

Ausstattung

Die projektierte Wohnanlage mit 6 Einheiten wird als KfW 40 Energieeffizienzhaus von der Firma
KleberEttenreich WohnBauten GmbH & Co.KG gebaut. Das renommierte Bauunternehmen und
der Familienbetrieb ist seit 35 Jahren erfolgreich tätig, es können hochwertige Referenzen im
Wohnungsbau vorgewiesen werden.

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind:



- Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Hochwertige Kunststoff/Alu-Fenster in 3-fach Verglasung
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Bäder mit beheizten Handtuchhaltern
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen
- Aufzug
- elektrische Rollläden
- Sprechanlage
- individuelle Badplanung
- etc.

Die Bauausführung wird in Ziegel-/Massivbauweise nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 erfolgen:

- Langlebiger und dauerhafter Werterhalt
- Statische und dämmende Wirkung in einem System
- Gesunde Atmosphäre
- Natürlicher Temperatur und Feuchtigkeitshaushalt
- Wände speichern Wärme und geben sie verzögert wieder ab(reduziert Heizkosten)
- Keine Chemie in den Bauteilen
- Keine Emission von gesundheitsgefährdenden Gasen
- Optimale Schalldämmung durch hohe Rohdichte
- Brandsicherheit, da mineralische Bauteile nicht brennen

Eine detaillierte Baubeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig in Zusammenarbeit mit der Firma KleberEttenreich WohnBauten GmbH & Co.KG übernommen. Für die Richtigkeit kann keine Gewähr von Petra Poeschmann Immobilien übernommen werden.

Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht Vertragsgegenstand. Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen dienen rein zu Illustrationszwecken. Die endgültige Bauausführung kann von der Darstellung abweichen.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Bauprojekt Schröplerstraße 46 persönlich zur Verfügung, vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



KLEBER - ETTENREICH
Wohnbauten GmbH & Co. KG

Ansicht von Westen

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



KLEBER - ETTENREICH
Wohnbauten GmbH & Co. KG

Ansicht Süd-West

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



KLEBER - ETTENREICH
Wohnbauten GmbH & Co. KG

Ansicht Süden



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

Impressionen

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators

Hochwertige Ausstattung



Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators

Individuelle Badplanung



Beispiel Ausstattung

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

- Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
- Sehr gute und zentrale Lage in Ingolstadt, Ringsee
- Renommiertes Bauunternehmen
- Familienbetrieb seit 35 Jahren
- Hochwertige Referenzen im Wohnungsbau
- Ladestation E-Mobilität am Parkplatz möglich
- Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik
- Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster 3-fach Verglasung
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Böden mit beheizten Handtuchhaltern
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen
- Individuelle Badplanung
- Grosse Balkone
- Bezug Sommer/Herbst 2024
- Energieeffizientebau
- Aufzug
- altersgerechte Grundrisse



Standort und Ausstattung



Beispiel Ausstattung Bad

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

Massive Ziegelbauweise "Stein auf Stein"

- Langlebiger und dauerhafter Werterhalt von 80 Jahren (bei anderen Systemen wie Wärmedämmverbundsystem nur 20 Jahre)
- Statische und dämmende Wirkung in einem System
- Gesunde Atmosphäre
- Besonders wohlige Klima
- Natürliche Temperatur- und Feuchtigkeitsauslast
- Wände speichern Wärme und geben sie verzögert wieder ab (dies reduziert die Heizkosten)
- Keine Chemie in den Bauteilen
- Keine Emission von gesundheitsschädlichen Gasen
- Optimale Schalldämmung durch hohe Rohdichte
- Brandsicherheit - mineralische Bauteile brennen nicht



Bauweise und Vorteile Massivbau



Standort und Ausstattung

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



Ansicht Eingangsbereich

Bauweise

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



Ansicht Nord-Ost



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt




PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Darstellung aus Sicht des Illustrators
 **KLEBER-ETTENREICH**
Wohnbauten GmbH & Co. KG

Hausansicht

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt


PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Petra Poeschmann - Immobilien
Friedrich-Ebert-Straße 47
85055 Ingolstadt
Tel. 0841 931 14 47
Mobil 0175 931 14 57
info@immobilien-poeschmann.de
www.immobilien-poeschmann.de



Referenzen / Kontakt Maklerbüro

 **KLEBER-ETTENREICH**
Wohnbauten GmbH & Co. KG

Referenzen



Grundriss

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

Wohnung 6
2,5-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 70,88m²

Wohnung 5
2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 63,08m²



Grundriss Whg.Nr.6



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Lageplan Erdgeschoß



KLEBER - ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

Außengestaltung



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Untergeschoss



KLEBER - ETTENREICH
Wohnbauten GmbH & Co. KG

Kellerplan



Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



	Geschoss	Wohnfläche Terrasse / Balkone zu 50% eingerechnet	Zimmer	Terrasse / Balkon 100%	Stellplatz	Gartenanteil
Wohnung 1	EG	84,35m ²	3	15,29m ²	1	104,16m ²
Wohnung 2 <i>Reserviert</i>	EG	96,13m ²	4	15,29m ²	2	177,64m ²
Wohnung 3	OG	84,35m ²	3	15,29m ²	1	-
Wohnung 4 <i>Reserviert</i>	OG	96,13m ²	4	15,29m ²	2	-
Wohnung 5	DG	63,08m ²	2	12,24m ²	1	-
Wohnung 6	DG	70,88m ²	2,5	12,24m ²	1	-
Wohnung 1/3 Alternative	EG / OG	84,17m ²	4	15,29m ²	1	104,16m ² nur Wohnung 1

Wohnflächenaufstellung



KLEBER - ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

Wohnungsgrößen



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



KLEBER - ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

Tel. (0 84 33) 7 57
Fax (0 84 33) 92 00 16
Mail gabriele@kleber-ettenreich.de

KLEBER-ETTENREICH WohnBauten GmbH & Co. KG Kehrhofstraße 43 86669 Königsmoos

15.04.2024

Wohnungs-Preise:

Schröplerstr. 46 in 85053 Ingolstadt

- Wohnung 1 EG,	84,35 qm	+Gartenanteil 104qm	548.000,00 €	(3 o.4-Zi-Whg.)
- Wohnung 2 EG,	96,13 qm	+Gartenanteil 177qm	RESERVIERT	(4-Zi-Whg.)
- Wohnung 3 OG,	84,35 qm	Balkon	538.000,00 €	(3 o.4-Zi-Whg.)
- Wohnung 4 OG,	96,13 qm	Balkon	RESERVIERT	(4-Zi-Whg.)
- Wohnung 5 DG,	63,08 qm	Balkon	398.000,00 €	(2-Zi-Whg.)
- Wohnung 6 DG,	70,88 qm	Balkon	447.000,00 €	(2,5-Zi-Whg.)

- 6 Carport-Stellplätze je 16.000,00 €

- 3 Stellplätze oberirdisch je 11.000,00 €

Preisliste Schröplerstraße 46 - 150424



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN
Friedrich-Ebert-Str. 47
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de

Web: immobilien-poeschmann.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.