



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# BAUBEGINN! 3-4 ZKB, 85 qm, Garten, KfW40-Förderung, TOP-Lage IN-Süd, Ringsee, Carport, 6-Fam.haus

Objekt: PPI112423 • Schröplerstraße 46 - Whg. 1 • 85053 Ingolstadt  
548.000,00 €

## ***KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46***

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



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



## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI112423
<b>Befuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Carport à 16.000,00 € (Kauf) 1 Freiplatz à 11.000,00 € (Kauf)
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Straße</b>	Schröplerstraße
<b>Hausnummer</b>	46 - Whg. 1
<b>PLZ</b>	85053
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Etage</b>	EG
<b>Kaufpreis</b>	548.000,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Erdgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	Ende 2025
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2023
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe



## Beschreibung

Hier stimmt einfach alles: TOP-LAGE - MODERNE ARCHITEKTUR - DURCHDACHTE GRUNDRISSE  
RENNOMIERTES BAUUNTERNEHMEN - BESTE BAUAUSFÜHRUNG in KfW 40 Standard!

Die projektierte Wohnanlage mit nur 6 Einheiten wird auf einem ruhigen Grundstück im  
Ingolstädter Süden, Stadtteil Ringsee entstehen. Alle Wohnungen haben entweder mindestens  
eine Terrasse oder einen großen Balkon, alles ist nach Süden ausgerichtet! Die Ausstattung ist  
hochwertig und kann im Rahmen der baulichen Gegebenheiten nach Ihren Vorstellungen erfolgen.

Zur Gartenwohnung Nr. 1 mit 3 oder 4 ZKB und ca. 85 qm Wfl. im Erdgeschoss gehört eine große  
Terrasse und ein Gartenanteil mit ca. 100 qm. Die schöne helle Wohnung mit  
Süd-West-Ausrichtung hat eine offene Küche im großzügigen Ess- und Wohnbereich und 2 oder 3  
Schlafzimmer, einen Abstellraum und ein Bad mit Fenster. Die Planung innerhalb der Wohnung  
kann nach Ihren Wünschen noch angepasst werden!

Genießen Sie hier das Leben in dieser wunderbaren, hellen Wohnung mit sonnigem Garten in  
einem ruhigen Umfeld!

## 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:



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

- 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.

Profitieren Sie jetzt von dem KfW-Förderprogramm und erhalten Sie ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 100.000,- Euro, dass sich der Bauträger gesichert hat!

## 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.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

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

### ***KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46***

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



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

### Ansicht von Westen

#### ***KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46***

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



#### ***KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46***

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



### Ansicht von Süden

### Ansicht Eingangsbereich



# PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

## Impressionen

### KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



### \_Ansicht Nord

### KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



### \_Ausgestaltung

### KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Hochwertige Ausstattung



### \_Wohausstattung Beispiel

### KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Individuelle Badplanung



### \_Badausstattung Beispiel

### KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und 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
- Bäder mit behaverten Handrutschstufen
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen

- Individuelle Badplanung
- Große Balkone
- Bezug Herbst 2025
- Energieeffizienzhaus
- Aufzug
- altersgerechte Grundrisse



Standort und Ausstattung



### \_Lage und Ausstattung

### KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

- 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 Feuchtigkeitshaushalt

- Wände speichern Wärme und geben sie verzögert wieder ab (dies reduziert die Heizkosten)
- Keine Chemie in den Bauteilen
- Keine Emission von gesundheitgefährdenden Gasen
- Optimale Schalldämmung durch hohe Rohdichte
- Brandsicherheit - mineralische Bauteile bremsen nicht



Bauweise und Vorteile Massivbau



### \_Bauweise



# PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

## KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Referenz Mehrfamilienhaus Gensöderstraße



## KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Geschoss	Wohnfläche <small>Terrasse / Balkon zu 50% eingerechnet</small>	Zimmer	Terrasse / Balkon <small>100%</small>	Stellplatz	Gartenanteil	Kaufpreis
<b>Wohnung 1</b> Wohnung 2	EG 84,35m <sup>2</sup> 96,13m <sup>2</sup>	3 oder 4 4	15,29m <sup>2</sup> 15,29m <sup>2</sup>	1 2	104,16m <sup>2</sup> (17,64m <sup>2</sup> )	548.000,00 € <b>VERKAUFT</b>
<b>Wohnung 3</b> Wohnung 4	OG 84,35m <sup>2</sup> 96,13m <sup>2</sup>	3 oder 4 4	15,29m <sup>2</sup> 15,29m <sup>2</sup>	1 2	-	538.000,00 € <b>VERKAUFT</b>
<b>Wohnung 5</b> Wohnung 6	DG 63,08m <sup>2</sup> 70,88m <sup>2</sup>	2 2,5	12,24m <sup>2</sup> 12,24m <sup>2</sup>	1 1	-	398.000,00 € 447.000,00 €



### \_Referenz Gensöderstr

### \_Wohnungsgrößen

## KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

#### Vermarktung und Verkauf:

Petra Poeschmann - Immobilien  
Friedrich-Ebert-Straße 47  
83055 Ingolstadt  
Tel. 0841 931 14 47  
Mobil 0175 931 14 57  
info@immobilien-poeschmann.de  
www.immobilien-poeschmann.de

#### Generalunternehmer:

Kleber-Ettenreich Wohnbauten GmbH & Co. KG  
Kehlhofstr. 43  
86669 Königsmoos  
Tel. 08433 757  
Mobil 0172 644 4053  
markus@kleber-ettenreich.de  
www.kleber-ettenreich.de

Kontakt



### \_Kontaktdaten





# Grundriss

## KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

**Wohnung 1**  
3-Zimmer Wohnung  
Wohnfläche 84,35m<sup>2</sup>



\_Wohnung 1



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

### Alternative

Wohnung 1/3  
4-Zimmer Wohnung  
Wohnfläche 84,17m<sup>2</sup>

Erdgeschoss



Wohnung 2/4  
4-Zimmer Wohnung  
Wohnfläche 96,13m<sup>2</sup>



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

\_Wohnung1+3\_als 4ZKB



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

### Wohnungs-Preise Schröplerstraße 46, 85053 Ingolstadt

*Moderner KFW 40 NEUBAU von 6 Wohnungen mit Garten oder Balkon,  
6 Carport-Stellplätzen, 3 oberirdischen Stellplätzen*

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

6 Carport-Stellplätze je **16.000 €**  
3 Stellplätze oberirdisch je **11.000 €**

Stand 06/2024

Alle Angaben wurden von Kleber-Ettenreich WohnBauten GmbH & Co. KG übernommen

aktuelle Preisliste Schröplerstraße 46



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](mailto:anfragen@immo-poeschmann.de)

Web: [immobilien-poeschmann.de](http://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.