



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

AKTIONSPREIS! KfW40 - 3 ZKB, 85 qm, BALKON, TOP-Lage IN-Ringsee, KP inkl.Carport!

Objekt: PPI118024 • Schröplerstraße 46 - Whg. 3 • 85053 Ingolstadt
538.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI118024
Befeuernng	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Schröplerstraße
Hausnummer	46 - Whg. 3
PLZ	85053
Ort	Ingolstadt
Etage	1
Kaufpreis	538.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	Ende 2025
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	8,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.04.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2024
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Energieeffizienzklasse A+

Warmwasser enthalten Ja



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

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.

Die Wohnung Nr. 3 mit 3 ZKB und ca. 85 qm Wfl. im 1. Obergeschoß besticht durch
lichtdurchflutete Räume und einem großen Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Zusätzlich zum
großen Wohn-Essbereich mit der offenen Küche gibt es einen Abstellraum. Das Bad kann nach
Ihren Wünschen geplant werden und hat ein Fenster. Die Planung innerhalb der Wohnung kann
nach Ihren Wünschen noch angepasst werden, wenn es die baulichen Gegebenheiten zulassen.

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

AKTIONSPREIS bis 31.07.2025: 1 CARPORT im Wert von € 16.000,-- ist im Kaufpreis enthalten!

Lage

Der Stadtteil Ringsee zählt zu den bevorzugten Wohngebieten von Ingolstadt. Die Schröplerstraße
liegt in einem reinen Wohnviertel mit hauptsächlich 1-2 Familienhäusern. 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.

Eigennutzer aufgepasst: Profitieren Sie jetzt von dem KfW-Förderprogramm und erhalten Sie ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 100.000,- Euro, dass sich der Bauträger für 1.98 % gesichert hat und der Käufer übernehmen kann.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

AKTION bis 31.07.2025: 1 CARPORT im Wert von € 16.000,-- ist im Kaufpreis enthalten!

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.

Der Verkauf ist für den Käufer provisionsfrei!



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Drohnenaufnahme



Ansicht von Schröplerstraße



Carports mit Hausansicht



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Wohnzimmer virtuelles Staging



Wohnzimmer



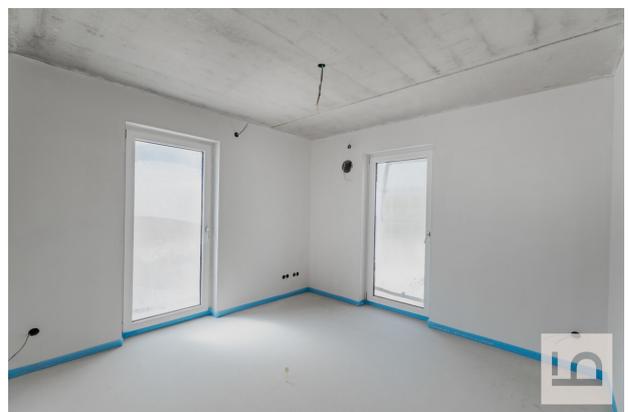
Küche-Wohnen virtuelles Staging



Küche-Wohnen



Schlafzimmer I virtuelles Staging



Schlafzimmer I



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN



Bad virtuelles Staging



Bad



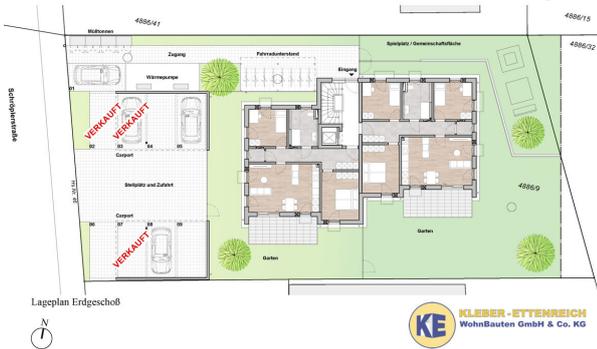
Schlafzimmer II



Eingangsbereich

KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



_Aussengestaltung

KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

- Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
- Sehr gute und zentrale Lage in Ingolstadt, Ringsee
- Renommiertes Baunternehmen
- Familienbetrieb seit 35 Jahren
- Hochwertige Referenzen im Wohnungsbau
- Ladenstatten 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 Herbst 2025
- Energieeffizienzhaus
- Aufzug
- altersgerechte Grundrisse



Standort und Ausstattung



_Lage und Ausstattung



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

- Langlebiger und dauerhafter Werterhalt von 80 Jahren (bei anderen Systemen wie Wärmelammbrennsystem 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 gesundheitsgefährdenden Gasen
- Optimale Schalldämmung durch hohe Rohdichte
- Brandsicherheit - mineralische Bauteile brennen nicht



Bauweise und Vorteile Massivbau



KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Referenz Mehrfamilienhaus Gensöderstraße



_Bauweise



Blick auf den Balkon

_Referenz Gensöderstr



Fassade bereits verputzt



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss

KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

Wohnung 3
3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 84,35m²



Obergeschoss



Wohnung 4
4-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 96,13m²



KLEBER - ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

_Wohnung 3



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Wohnungs-Preise Schröplerstraße 46, 85053 Ingolstadt

***Moderner KFW 40 NEUBAU mit 6 Wohnungen, Garten oder Balkon,
6 Carport-Stellplätze, 3 oberirdische Stellplätze***

Wohnung 1 im EG	84,35 qm	+ Gartenanteil 104 qm	548.000 €	(3 Zi-Whg.)
Wohnung 2 im EG	96,13 qm	+ Gartenanteil 177 qm	VERKAUFT	
Wohnung 3 im OG	84,35 qm	+ Balkon	538.000 €	(3 Zi-Whg.)
Wohnung 4 im OG	96,13 qm	+ Balkon	VERKAUFT	
Wohnung 5 im DG	63,08 qm	+ Balkon	VERKAUFT	
Wohnung 6 im DG	70,88 qm	+ Balkon	VERKAUFT	
Carport-Stellplatz je	16.000 €	(noch frei Nr. 5 und 9)		
Stellplatz oberirdisch	11.000 €	(noch frei Nr. 1 und 6)		

Stand 03/2025

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

aktuelle Preisliste Schröplerstraße 46-130325



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.