



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

**\*\*NEU\*\*KfW-40-NEUBAU:  
Moderne 2-4 ZKB in TOP-Lage  
IN-Süd/Ringsee: von 63 bis 96 qm,  
NUR 6 Parteien\*\***

Objekt: PPI112723 • Schröplerstraße - allgemein 46 • 85053 Ingolstadt  
398.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI112723
<b>Befueuerung</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>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 63 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Straße</b>	Schröplerstraße - allgemein
<b>Hausnummer</b>	46
<b>PLZ</b>	85053
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Etage</b>	EG
<b>Kaufpreis</b>	398.000,00 €
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Erdgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	Ende 2025
<b>Baujahr</b>	2025
<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2025
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe



## Beschreibung

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

Die projektierte Wohnanlage mit nur 6 Einheiten wird auf einem ruhigen Grundstück im  
Ingolstädter Süden, Stadtteil Ringsee entstehen. Alle Wohnungen haben entweder 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.

Von der 2 ZKB im Dach mit hohen Räumen und großer Loggia bis zur 4 ZKB im Erdgeschoß mit  
Gartenanteil, hier haben Sie noch die Auswahl! Genießen Sie die ruhige schöne Lage hier im Süden  
von Ingolstadt.

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 624.000 €(4-Zi-Whg.)

Wohnung 3 im OG 84,35 qm + Balkon 538.000 €(3-Zi-Whg.)

Wohnung 4 im OG 96,13 qm + Balkon 598.000 €(4-Zi-Whg.)

Wohnung 5 im DG 63,08 qm + Balkon 398.000 €(2-Zi-Whg.)

Wohnung 6 im DG 70,88 qm + Balkon 447.000 €(2,5-Zi-Whg.)

6 Carport-Stellplätze je 16.000 €

3 Stellplätze oberirdisch je 11.000 €

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



## 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



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

- 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.

NUTZEN SIE DIE NEUEN KFW-FÖRDERMASSNAHMEN: Zinsvergünstigte Darlehen!

## 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



Ansicht Spüd-West von oben



Ansicht Südseite



Ansicht Haus von Süden-Ost



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Ansicht Eingangsbereich



Ansicht Nord-Ostseite



Ansicht von Schröplerstraße



Ansicht Nord-Westseite



Ansicht Nord-West von oben



Ansicht-3D-Whg1-4



# PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

## 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
- Fußbodenheizung
- Böden mit beheizten Handwärmern
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen
- Individuelle Badplanung
- Grosse Balkone
- Bezug Sommer/Herbst 2024
- Energieeffizienzhaus
- Aufzug
- altersgerechte Grundrisse



Standort und Ausstattung



## Beispiel Ausstattung Bad

## Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

Massive Ziegelbauweise "Stein auf Stein"

- Langjähriger und dauerhafter Wertschutz von 80 Jahren (bei anderen Systemen wie Wärmelämmverbundsystem nur 20 Jahre)
- Statische und dämmende Wirkung in einem System
- Gesunde Atmosphäre
- Besonders wohliges 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 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

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



## Bauweise

## Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Darstellung aus Sicht des Illustrators



## Referenzen

## Hausansicht



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Grundriss

# Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

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

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

Erdgeschoss



Garten  
177,64m<sup>2</sup>



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

Grundrisse Erdgeschoss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

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

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

Obergeschoss



Grundrisse 1. Obergeschoss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

**Wohnung 6**  
2,5-Zimmer Wohnung  
Wohnfläche 70,88m<sup>2</sup>

**Wohnung 5**  
2-Zimmer Wohnung  
Wohnfläche 63,08m<sup>2</sup>



Dachgeschoss



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

Grundrisse Dachgeschoss



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## *Schröplerstraße 46*

Modernes Wohnen in Ingolstadt



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

Wohnflächenaufstellung



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

Wohnungsgrößen



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Untergeschoss



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

Kellerplan



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Lageplan Erdgeschoß



Außengestaltung



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.