

# EINZUGSBEREIT: Neue Garten-3 ZKB, 85 qm, EG, KFW40, Aufzug, Carport, ruhige Lage IN-Süd, Ringsee

Objekt: PPI112423 • Schröplerstraße 46 • 85053 Ingolstadt  
532.000,00 €



## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI112423
<b>Befeuerung</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)
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 10 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Straße</b>	Schröplerstraße
<b>Hausnummer</b>	46
<b>PLZ</b>	85053
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Etage</b>	EG
<b>Kaufpreis</b>	532.000,00 €
<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>	2024
<b>Zustand</b>	Erstbezug
<b>Energieausweis</b>	Bedarfssausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	8,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	11.04.2034
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2024

<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja

## Beschreibung

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

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

Zur Gartenwohnung Nr. 1 mit 3 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, 2 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 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 Wohnanlage mit 6 Einheiten ist als KfW 40 Energieeffizienzhaus von der Firma KleberEttenreich WohnBauten GmbH & Co.KG erbaut worden. 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 ist in Ziegel-/Massivbauweise nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 erfolgt:

- 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 für 1,98 % gesichert hat! Mehr Informationen 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.

Der Verkauf ist für den Käufer provisionsfrei!

## Impressionen



Gartenanteil EG Wohnung



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Balkon und Terrassenansicht



Carport Westseite

## Impressionen



Hausansicht



Eingangsbereich



Hauseingang



Küche-Wohnen virtuelles Staging



Küche-Wohnen



Wohnzimmer virtuelles Staging



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Wohnzimmer



Schlafzimmer I virtuelles Staging



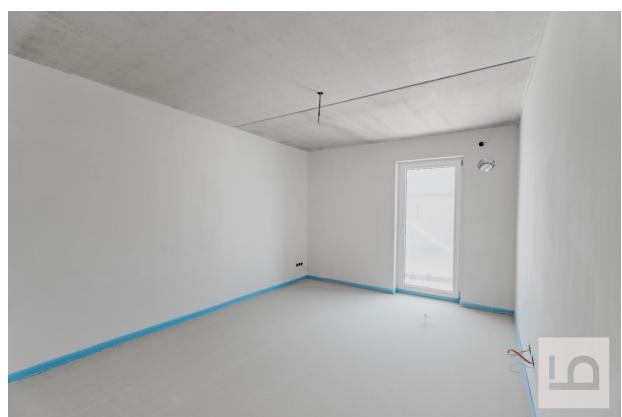
Schlafzimmer I



Bad virtuelles Staging



Bad



Schlafzimmer II



## PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN



Eingangsbereich

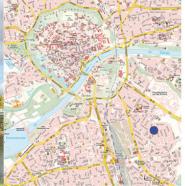
### KFW 40 - NEUBAU - Schröplerstraße 46

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt

- Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
- Sehr gute geografische 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
- Wohnraumheizung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Bäder mit beheizten Handtuchhaltern
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen

- Individuelle Badplanung
- Großzügige Räume
- Bogen Herberg 2025
- Energieeffizienzhaus
- Aufzug
- altersgerechte Grundrisse



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

### \_Lage und Aussstattung



Bauweise und Vorteile Massivbau

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

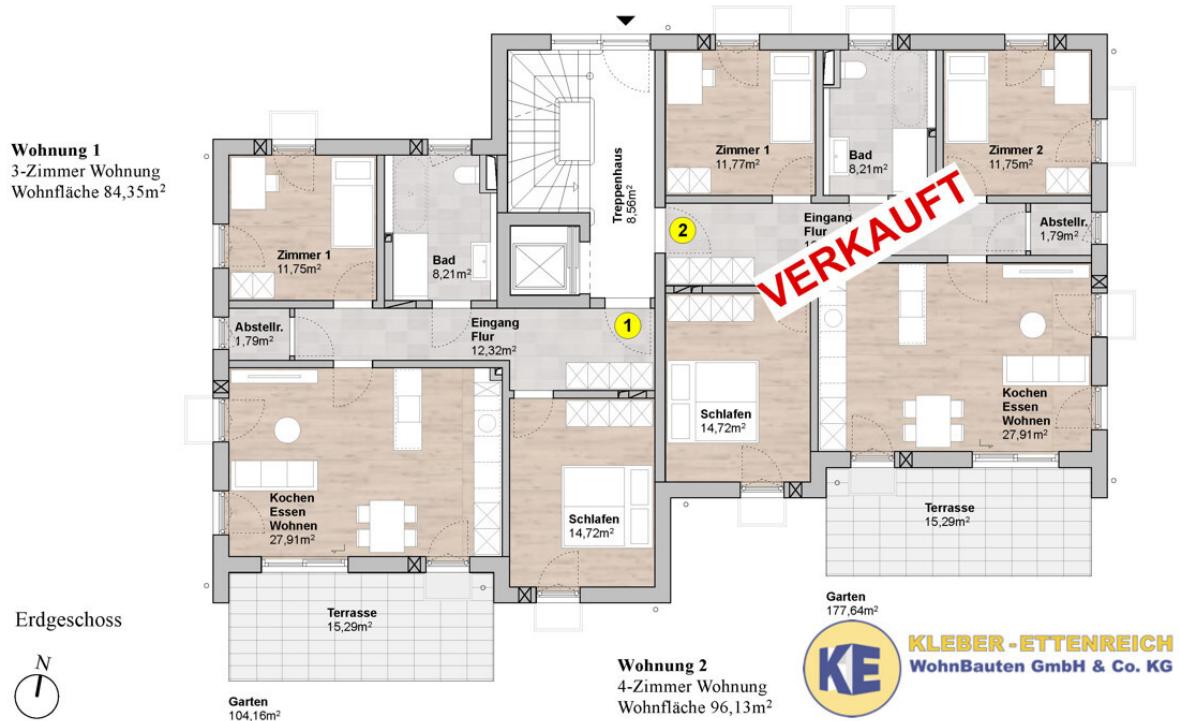
### \_Bauweise

### Carparks

## Grundriss

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

Gehobenes und modernes Wohnen in Ingolstadt



Wohnung 1 als 3 ZKB



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Westseite

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.