



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

HERBSTAKTION KfW-40- NEUBAU: Modernes Wohnen in TOP-Lage IN-Süd/Ringsee: NUR 6 Parteien**

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

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Darstellung aus Sicht des Illustrators



KLEBER - ETTENREICH
Wohnbauten GmbH & Co. KG



Objektdaten

ImmoNr	PPI112723
Befeuernng	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport à 16.000,00 € (Kauf) 1 Freiplatz à 11.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 63 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Schröplerstraße - allgemein
Hausnummer	46
PLZ	85053
Ort	Ingolstadt
Etage	EG
Kaufpreis	398.000,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	Anfang 2025
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	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 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

Hochwertige Ausstattung



KLEBER-ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

Beispiel Ausstattung

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



Individuelle Badplanung



KLEBER-ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

- Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
- Sehr gute und zentrale Lage in Ingolstadt, Ringsee
- Renoviertes Bauwerk
- 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
- Wohnumfüllung mit Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung
- Bäder mit beheizten Handtuchhaltern
- Hochwertige Bodenbeläge und Fliesen
- Individuelle Badplanung
- Große Balkone
- Bezug Sommer/Herbst 2024
- Energieeffizienzhaus
- Aufzug
- altersgerechte Grundrisse



Standort und Ausstattung



KLEBER-ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

Beispiel Ausstattung Bad

Standort und Ausstattung



PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

Impressionen

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

- Langlebiger und dauerhafter Werterhalt von 80 Jahren (bei modernen Systemen wie Wärmedämmverbundsystem nur 20 Jahre)
- Statische und dämmende Wirkung in einem System
- Gesunde Atmosphäre
- Besonders wohliger Klima
- Natürliche Temperatur- und Feuchtigkeitshaushalt

Massive Ziegelbauweise "Stein auf Stein"

- Wände speichern Wärme und geben sie verzögert wieder ab (lies reduziert die Heizkosten)
- Keine Chemie in den Bauteilen
- Keine Emissionen von gesundheitsgefährdenden Gasen
- Optimale Schalldämmung durch hohe Rohdichte
- Brandsicherheit - mineralische Bauteile brennen nicht



Bauweise und Vorteile Massivbau



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

Referenzen



Grundriss

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

Wohnung 2
4-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 96,13m²

Wohnung 1
3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 84,35m²

Erdgeschoss



Grundrisse Erdgeschoss





PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

Wohnung 4
4-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 96,13m²

Wohnung 3
3-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 84,35m²

Obergeschoss



Grundrisse 1. Obergeschoss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt

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

Wohnung 5
2-Zimmer Wohnung
Wohnfläche 63,08m²



Dachgeschoss



KLEBER - ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

Grundrisse Dachgeschoss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Schröplerstraße 46

Modernes Wohnen in Ingolstadt



	Geschoss	Wohnfläche <small>Terrasse / Balkone zu 50% eingerechnet</small>	Zimmer	Terrasse / Balkon <small>100%</small>	Stellplatz	Gartenanteil
Wohnung 1	EG	84,35m ²	3	15,29m ²	1	104,16m ²
Wohnung 2	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	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	-

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



KLEBER - ETTENREICH
WohnBauten GmbH & Co. KG

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

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.