

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in Ingolstadt Haunwöhr**

**Attraktive Neubau-Dachgeschosswohnungen in  
Ingolstadt-Haunwöhr - 5% AfA**



Objekt-Nr. OM-410428

## Dachgeschosswohnung

Verkauf: **253.640 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Schmitt

85051 Ingolstadt Haunwöhr  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,11 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses 10-Partein-Haus in Ingolstadt präsentiert sich als ideale Kapitalanlage mit Weitblick.

Das Haus besteht aus 6 Bestandswohnungen, mit drei Wohnungen 75 - 85 m<sup>2</sup> pro Etage, sowie 4 Neubauwohnungen mit 43 - 48 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Das Haus aus 1970 wird aufwendig kern- und energetisch saniert. So erhält das Haus eine neue Wärmepumpe, WDVS-Dämmung und erreicht somit Energie A+

Die Lage bietet langfristiges Potenzial, während die solide Bausubstanz und die angenehme Wohnatmosphäre für eine kontinuierliche Vermietbarkeit sorgen.

Das Highlight der Wohnungen sind je das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten - ob als Büro oder Kinderzimmer. Neben dem effizientem Wohn- und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit Garderobenbereich sowie ein helles Badezimmer.

Je ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zugehörig zum Haus sind 7 Einzelgaragen sowie 5 Außenstellplätze.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unser Konzept persönlich vorzustellen!

## Ausstattung

Gehobene Ausstattung

Wärmepumpe

WDVS-Dämmung

Energieklasse A+

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Sonstiges

5% AfA auf die Neubau-Dachgeschosswohnungen

KfW Darlehen ab Mitte Dezember 2025 möglich

Fertigstellung der Einheiten im April / Mai 2026

Noch 3 Dachgeschosswohnungen verfügbar! (43m<sup>2</sup> - 48m<sup>2</sup>)

Jede Wohnung mit eigenem Balkon!

## Lage

Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie

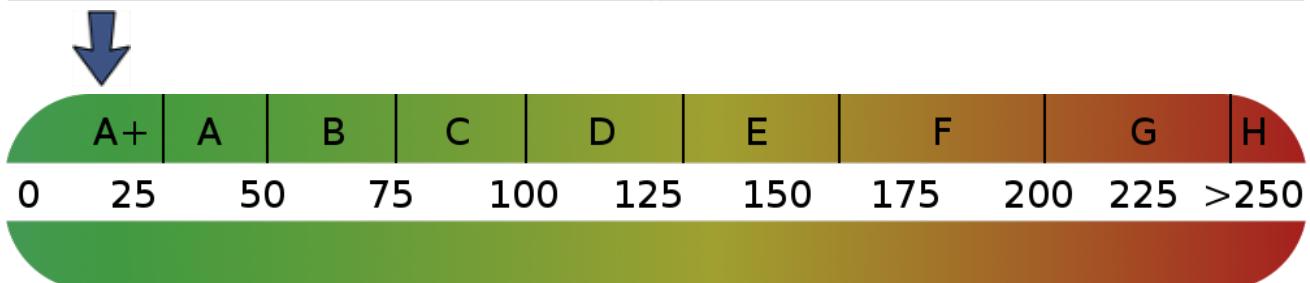
Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Muster Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad - WC

# Exposé - Anhänge

1. Exposé Ingolstadt Haunwöhr



Ihre neue Kapitalanlage:  
10 Neubau oder  
Kernsanierete 2 - 3  
Zimmer-Wohnungen

Berlinerstraße 13  
85051 Ingolstadt



- Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- Ideale Anbindung zur ÖPNV
- Positive Bevölkerungsentwicklung

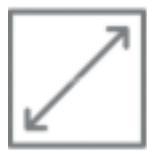
# WICHTIGES AUF EINEN BLICK



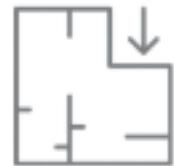
**IMMOBILIENART**  
MEHRFAMILIENHAUS  
10 ETAGENWOHNUNG



**KAUFPREIS**  
424.745 € - 251.870 €  
**NACH FÖRDERUNG**  
379.745 € - 251.870 €



**WOHNFLÄCHE**  
ca. 43 - 85 qm



**ZIMMER**  
2 - 3



**BAUJAHR**  
1970 / 2026



**FENSTER**  
2 / 3-FACHVERGLASUNG

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG **GEHOBEN / STANDARD**

ANZAHL WOHNUNGEN **10**

ETAGENZAHL **3**

STELLPLÄTZE **7 GARAGENSTELLPLÄTZE / 5 AÜBENTSTELLPLÄTZE**

STELLPREIS **JE 10.000 € / 15.000 €**

ZUSTAND **KERNSANIERT / NEUBAU  
VERMIETET / LEER**

BALKON **JA**

AUFZUG **NEIN**

KELLERABTEIL **JA**

ENERGETISCHE SANIERUNG **WÄRMEPUMPE, WDVS, ENERGIE A+**

AfA **2 / 5 %**

HAUSGELD **3,50 € / QM**

MIETRENDITE **3,8 - 4,4 %**

KfW FÖRDERUNG **BIS ZU 45.000€**



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses 10-Partein-Haus in Ingolstadt präsentiert sich als ideale Kapitalanlage mit Weitblick. Das Haus besteht aus 6 Bestandswohnungen, mit drei Wohnungen  $75 - 85 \text{ m}^2$  pro Etage, sowie 4 Neubauwohnungen mit  $43 - 48 \text{ m}^2$  im Dachgeschoss. Das Haus aus 1970 wird aufwendig kern- und energetisch saniert. So erhält das Haus eine neue Wärmepumpe, WDVS-Dämmung und erreicht somit Energie A+.

Die Lage bietet langfristiges Potenzial, während die solide Bausubstanz und die angenehme Wohnatmosphäre für eine kontinuierliche Vermietbarkeit sorgen.

Das Highlight der Wohnungen sind je das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das zusätzliche Zimmer bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten - ob als Büro oder Kinderzimmer. Neben dem effizientem Wohn- und Schlafbereich verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit Garderobenbereich sowie ein helles Badezimmer. Je ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zugehörig zum Haus sind 7 Einzelgaragen sowie 5 Außenstellplätze.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unser Konzept persönlich vorzustellen!

Achtung! Bilder dienen der Veranschaulichung und können von der Realität abweichen.

## Darstellung der Aussattungsqualität

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abende und kulinarische Genüsse.



Das separate Schlafzimmer bietet genug Platz für Erholung.

Das zusätzliche Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeits- oder Gästezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Dank des vorteilhaften Schnitts lässt es sich individuell gestalten und passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner optimal an.



Darstellung der Aussattungsqualität

Heller Flur mit praktischem Schnitt und Zugang zu allen Räumen.



Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und zeitloser Ausstattung.



Eine funktionale Küche mit ausreichend Platz für Arbeitsfläche und Stauraum.





## LAGE:

Wohnen in Haunwöhr bedeutet ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort. Dienstleistungen wie Apotheken, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Wer gerne zentral, aber nicht mitten in der Altstadt leben möchte, findet hier die perfekte Balance zwischen Erholung und Nähe zum täglichen Leben. Die Busverbindungen sorgen für kurze Wege, und das Einkaufszentrum Westpark mit seiner großen Auswahl liegt quasi vor der Haustür. Das Naherholungsgebiet rundet die optimale Lage zusätzlich ab.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

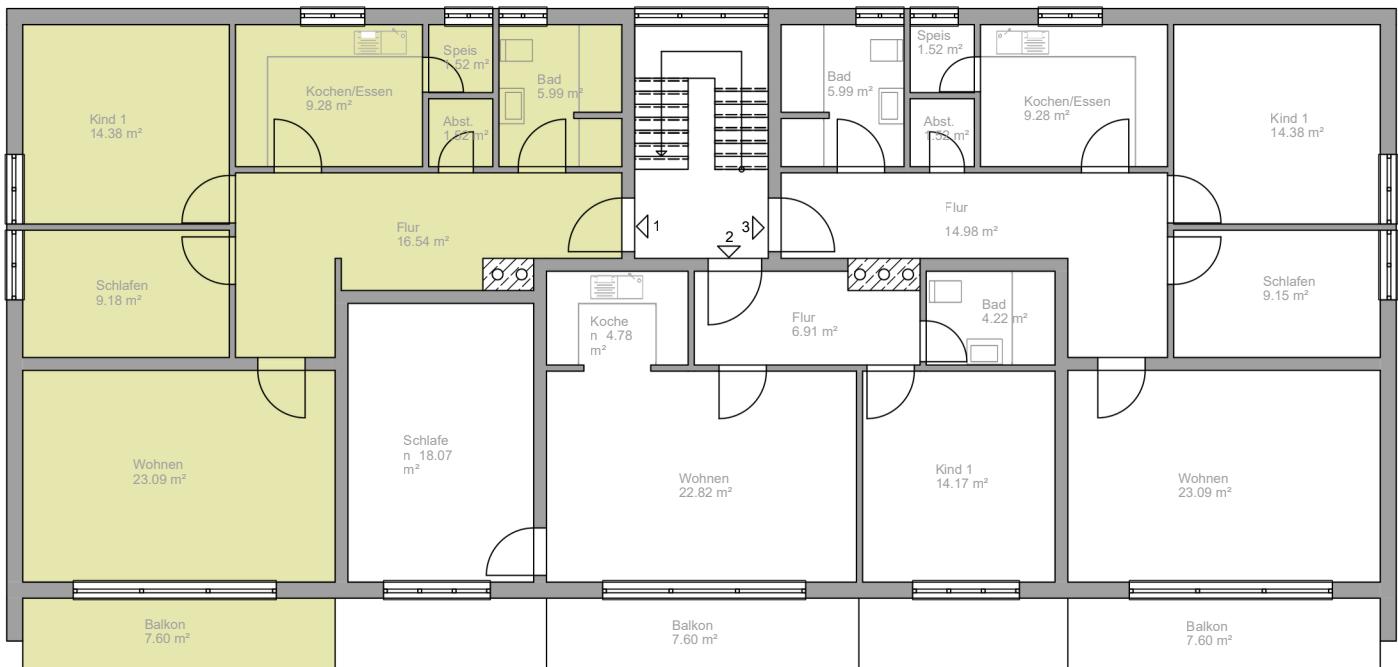
- Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB): ca. 2,5 km
- Hauptbahnhof Ingolstadt: ca. 3,0 km
- Altstadt / Rathausplatz: ca. 2,8 km
- Einkaufszentrum Westpark: ca. 3,0 km
- REWE Markt: ca. 750 m
- Rossmann-Drogeriemarkt: ca. 850 m
- Apotheke: ca. 750 m
- Post: ca. 900 m
- Aldi: ca. 850 m
- Restaurant/Biergarten: ca. 600-850 m

## DATEN ZUM HAUS:

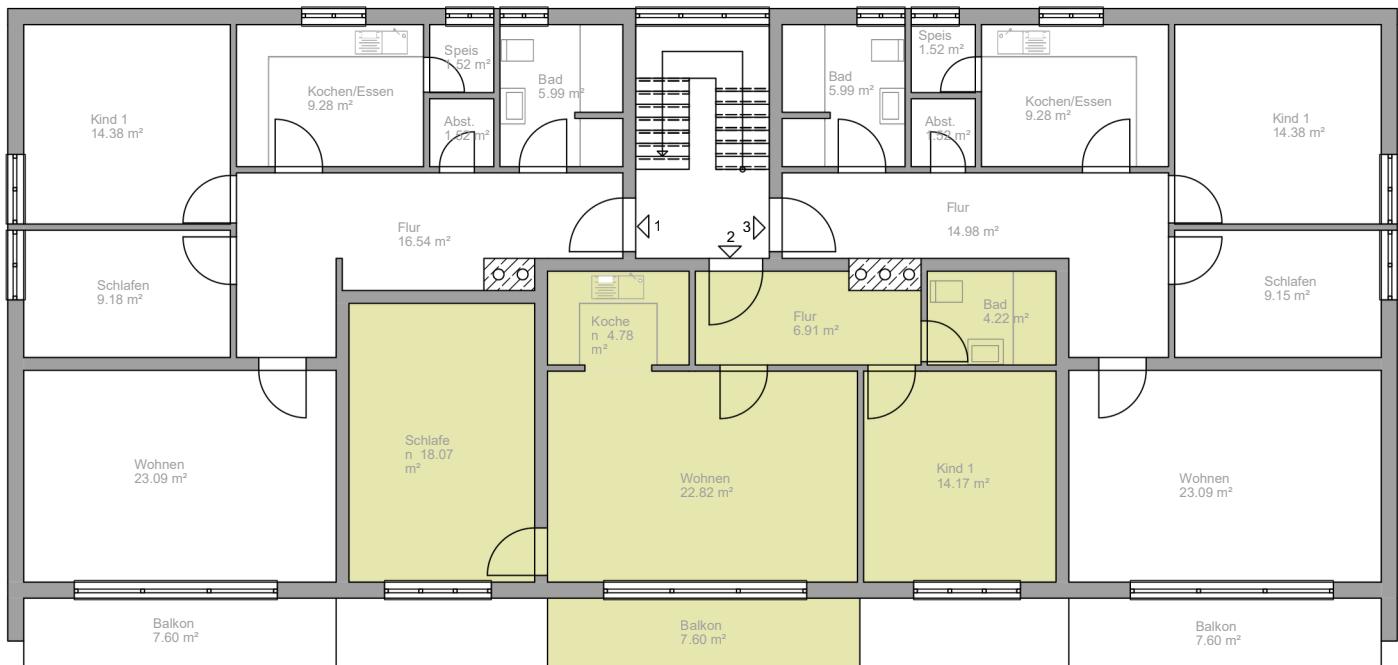
Nr.	Vermietet / Leer	Zustand	Wohn-fläche [m <sup>2</sup> ]	NKM	Stell platz	VK	KfW Förderu ng	VK nach Förderu ng	Stellplat z	AfA [%]
1	vermietet	Bad saniert / Gepflegt	85,29	949€	15	339.450€	45.000€	294.450€	15.000€	2,00%
2	leer	Kernsaniert	74,77		16	373.250€	45.000€	328.250€	15.000€	2,00%
3	vermietet	Gepflegt	83,7	850€	17	311.690€	45.000€	266.690€	15.000€	2,00%
4	leer	Kernsaniert	85,29		11	424.745€	45.000€	379.745€	10.000€	2,00%
5	vermietet	Kernsaniert	83,7	1.133€	13, 14	368.280€	45.000€	323.280€	30.000€	2,00%
6	leer	Kernsaniert	74,77		12, 18	373.250€	45.000€	328.250€	25.000€	2,00%
7	leer	Neubau	45,37		19	267.680€	0€	267.680€	10.000€	5,00%
8	leer	Neubau	42,99		20	253.640€	0€	253.640€	10.000€	5,00%
9	leer	Neubau	42,69		21	251.870€	0€	251.870€	10.000€	5,00%
10	leer	Neubau	48,11		23	283.850€	0€	283.850€	10.000€	5,00%

## GRUNDRIFFE:

## Wohnung Nr. 1

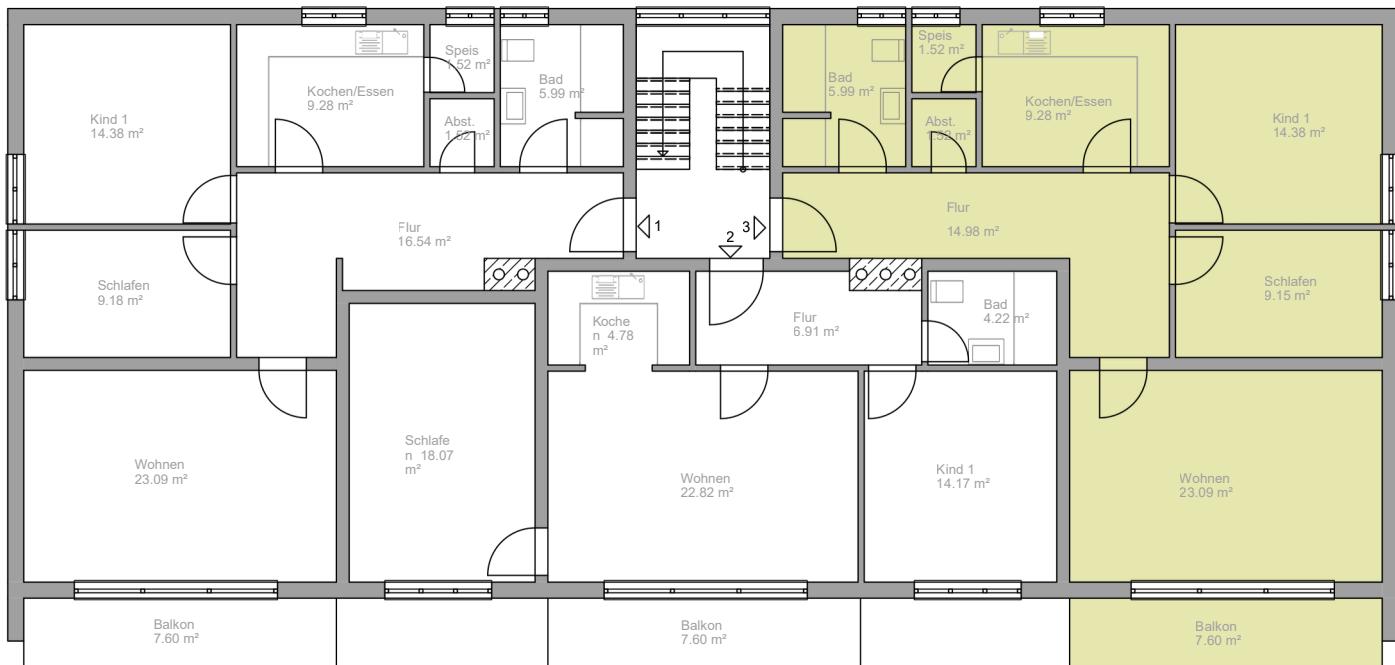


Wohnung Nr. 2  
Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

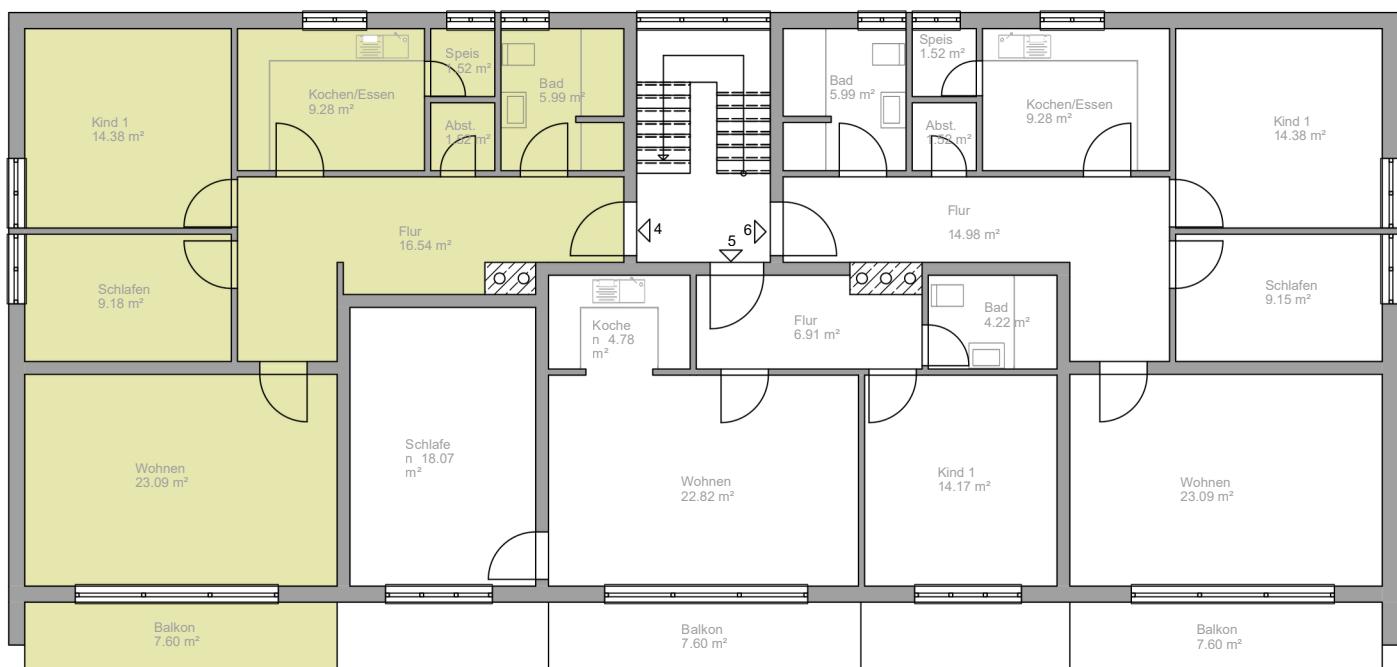


## GRUNDRIFFE:

Wohnung Nr. 3  
Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>

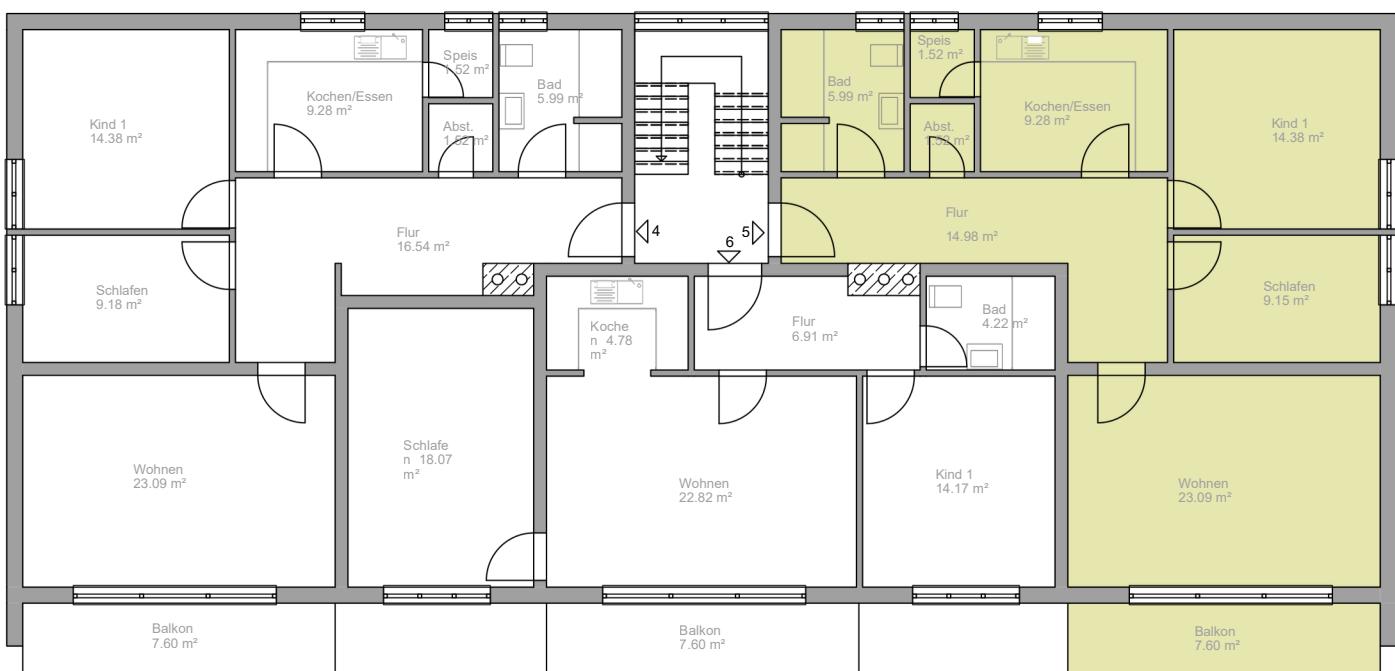


Wohnung Nr. 4  
Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>

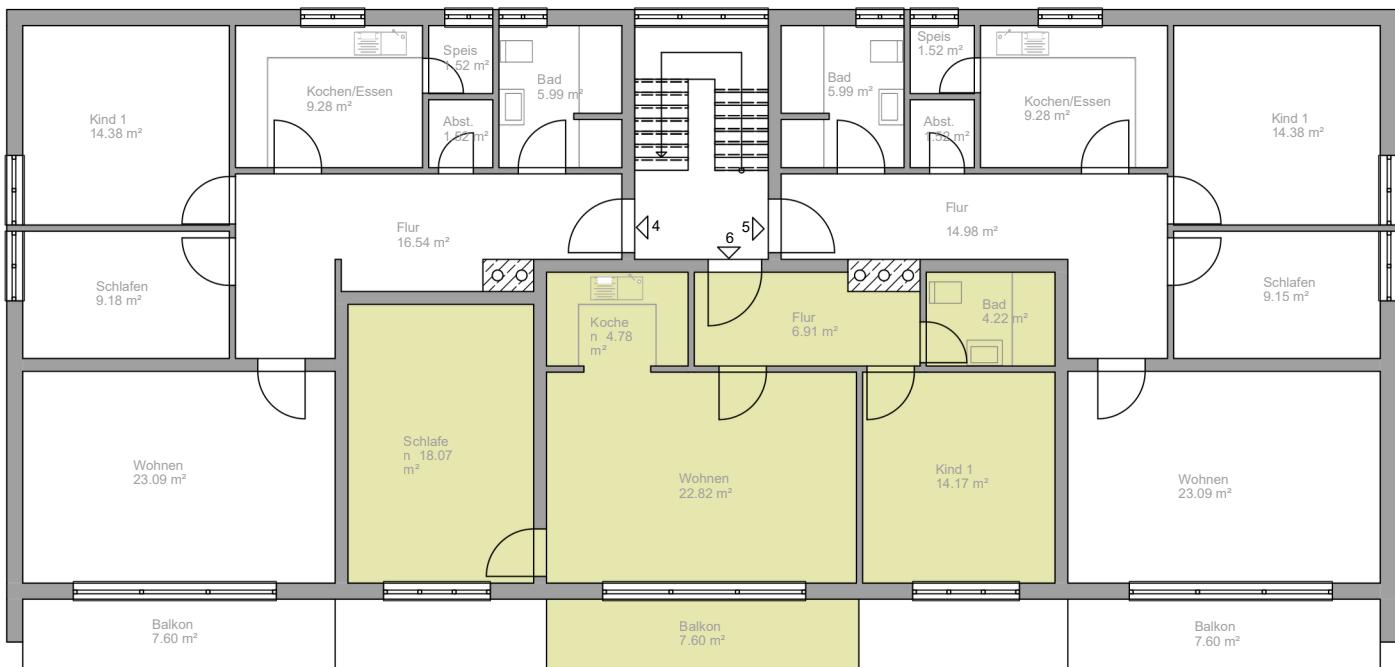


## GRUNDRIFFE:

**Wohnung Nr. 5**  
Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>

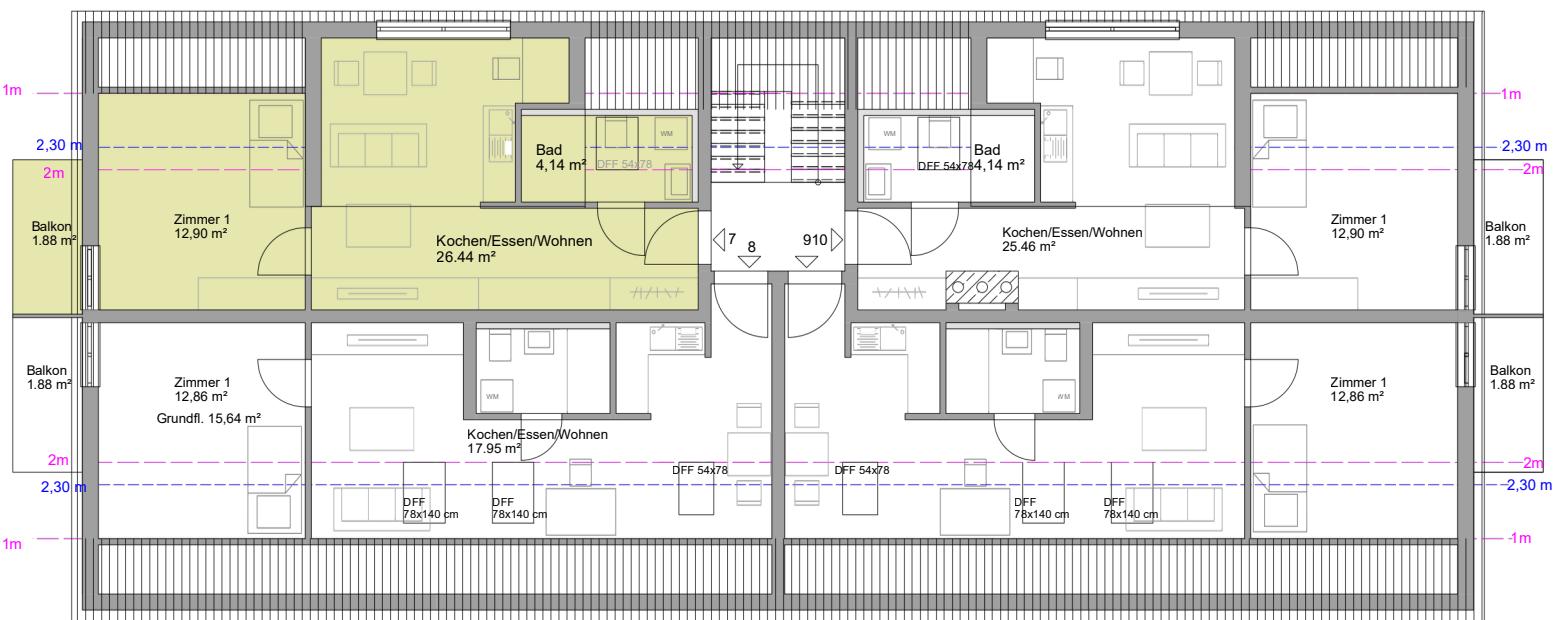


**Wohnung Nr. 6**  
Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

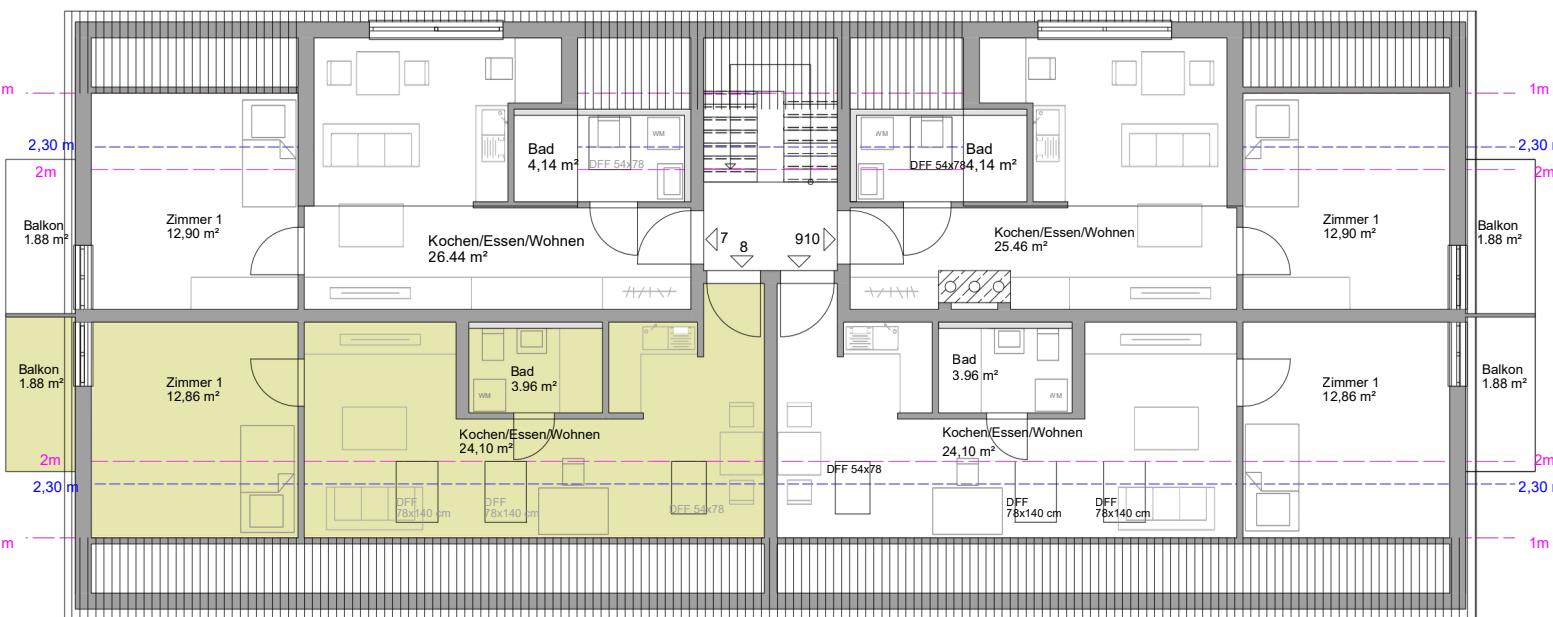


# GRUNDRISE:

## Wohnung Nr. 7 Wohnfläche ca. 45 m<sup>2</sup>

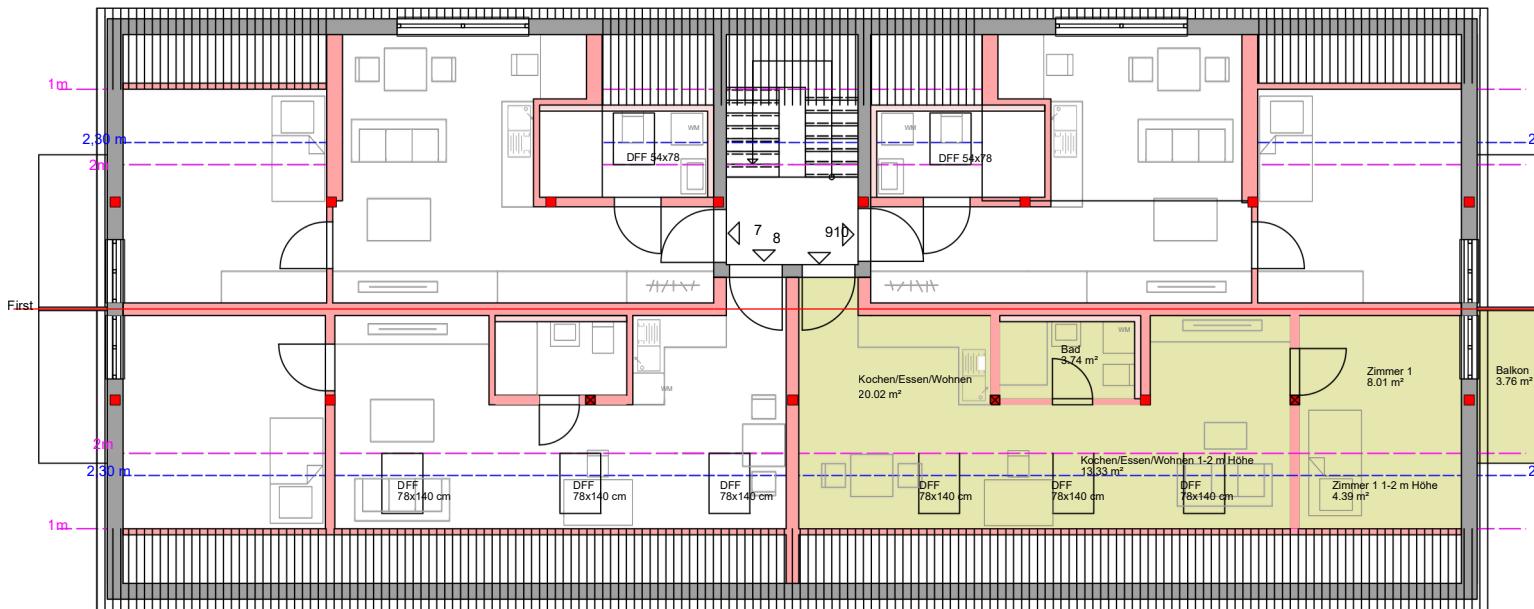


## Wohnung Nr. 8 Wohnfläche ca. 43 m<sup>2</sup>



## GRUNDRISE:

Wohnung Nr. 9  
Wohnfläche ca. 43 m<sup>2</sup>



Wohnung Nr. 10  
Wohnfläche ca. 48 m<sup>2</sup>

