



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

AUDI, Westpark, Klinikum: mit dem Bus zur Arbeit! Große Wohnung+Wintergarten, 2TG, PV (Wallbox möglich)

Objekt: 2025-24 • 85055 Ingolstadt
730.000,00 €



BLACKHOUSE-Immobilien

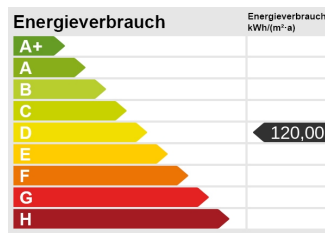
Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de

Daten

ImmoNr	2025-24
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Küche	Einbauküche
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Tiefgaragenstellplätze à 20.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Kamin	Ja
Bauweise	Massiv
Wohnfläche	ca. 117 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	85055
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	730.000,00 €
Außen-Provision	1,79
Hausgeld	190,68 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2003
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	120 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.09.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wintergartenwohnung mit zusätzlichem 5. beheizbarem und bewohnbarem Raum im Souterrain (über Treppe durch Wintergarten erreichbar).

Hochwertige Ausstattung

2 nebeneinander liegende TG-Stellplätze (mit Möglichkeit hier eine eigene Wallbox nachzurüsten)

Lage

Die Wohnung befindet sich in 85055 Ingolstadt, im Ortsteil Etting. Etting ist der nördlichste Stadtbezirk von Ingolstadt.

Der grösste Arbeitgeber Ingolstadts, AUDI, ist mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle ist direkt vor dem Haus. Mit der Linie 59 Etting - Bahnhof Ingolstadt Audi - Am Westpark - Klinikum wurde im Jahr 2021 eine Direktverbindung zu diesen Haltepunkten geschaffen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden, ebenso Kindergärten und Schulen.

Die City von Ingolstadt mit zahlreicher Gastronomie und dem Donauufer liegt ca. 6 km entfernt.

In Ingolstadt gibt es ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten und ein ausgezeichnetes kulturelles Angebot.

Ingolstadt ist eine Großstadt mit über 140.000 Einwohnern, im Großraum Ingolstadt leben rund eine halbe Million Menschen.

Entfernungen zu den nächsten Großstädten:

- München ca. 85 km (1 h mit dem Auto über die A9)
- Regensburg ca. 75 km
- Nürnberg ca. 90 km
- Augsburg ca. 90 km

Ausstattung Beschreibung

- + 23 m² grosser Wintergarten mit Beschattung, Natursteinboden
- + Luxus Küche Miele (Anschaffungswert EUR 20.000,00, mit versenkbarem Dunstabzug, Induktionskochfeld, Rollladenschrank, viel Stauraum etc.), Natursteinboden
- + grosser Garten mit viel Privatsphäre und mit direktem Zugang
- + 2 nebeneinanderliegende große TG-Stellplätze (Wallbox nachrüstbar, PV-Anlage vorhanden)
- + Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch
- + eigener absperrbarer und für die Gemeinschaft nicht einsehbarer Kellerraum
- + Solaranlage 1,87 kwp
- + Klimaanlage vorgeplant
- + Kaminanschluss vorgeplant
- + Gartenhäuschen
- + Gemeinschaftseigentum: Waschkeller, Fahrradabstellplatz bei der Tiefgarage, Müllhäuschen

Sonstige Angaben

Die Wohnfläche wurde von einem unabhängigem Gutachterbüro berechnet. Der Raum im Souterrain mit insgesamt 20,7 m² Fläche wurde hierbei nur zur Hälfte angerechnet, die Terrasse von 12,4 m² nur zu einem Viertel.

Im Detail:

Gesamtfläche.....	davon Wohnfläche
Flur ca. 10,14 m ²	10,14 m ²
Schlafen ca. 12,97 m ²	12,97 m ²
Kind ca. 15,17 m ²	15,17 m ²
Bad ca. 7,33 m ²	7,33 m ²
Kochen ca. 8,50 m ²	8,50 m ²
Wohnen ca. 28 m ²	28,00 m ²
Wintergarten ca. 23,56 m ²	23,56 m ²
Souterrainraum 20,70 m ²	10,35 m ²
Terrasse 12,40 m ²	3,10 m ²
abzgl. Putzdicke ca. 2,46 m ²	2,46 m ²
Stauraum Keller ca. 15 m ²	0,00 m ²
+ Gartenhäuschen ca. 10 m ²	0,00 m ²

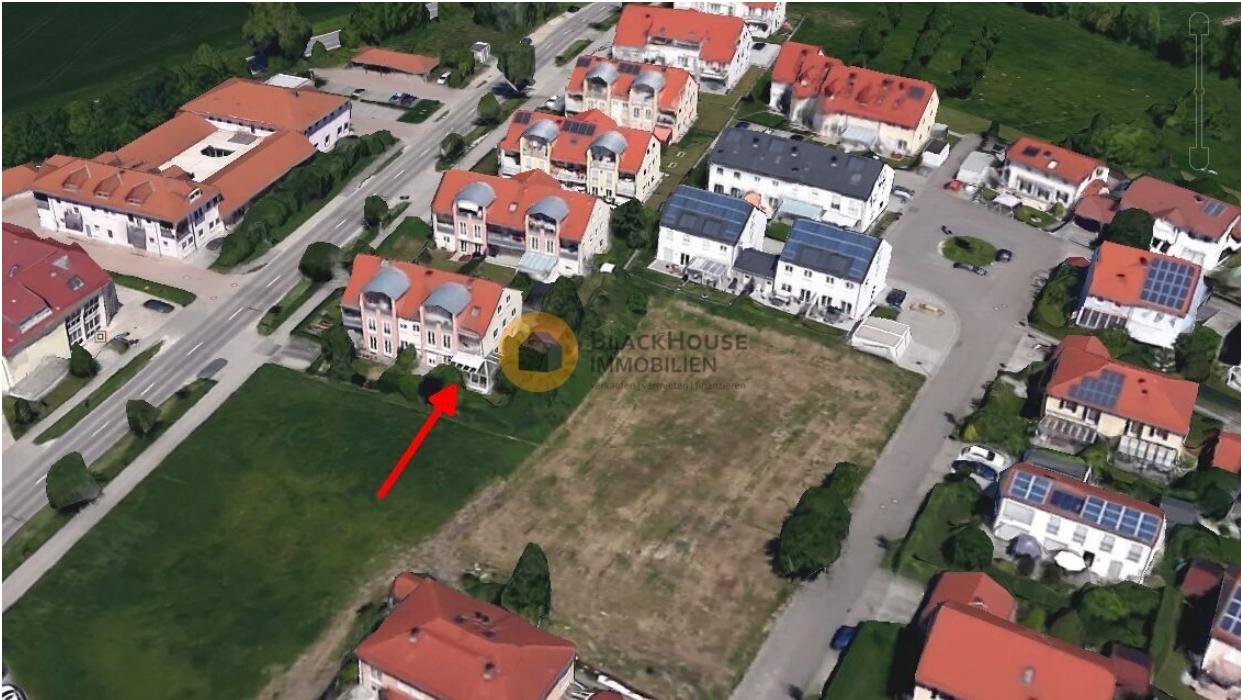
gesamt ca. 161,31 m².....116,66m²

BLACKHOUSE-Immobilien



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren

Impressionen



Drohenaufnahme Lage



Küche mit Spüle und Backofen im Blickfeld

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Doppelwaschtisch



Wintergarten



Küche



Herd mit versenkbarem Dunstabzug



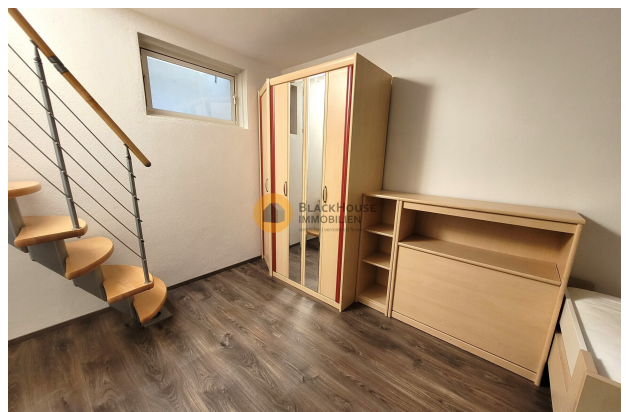
Blick von Garten



Wohnen



Blick in Garten



Treppe zum Souterrain



5. Raum im Souterrain



Schlafen



Kind



Blick in Garten



Fahrradabstellplatz vor Tiefgarage



Bad



2 Tiefgaragenstellplätze



Bushaltestelle



Küche mit Rollladenschrank



Essen



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren

Grundriss



Grundriss 2D

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren



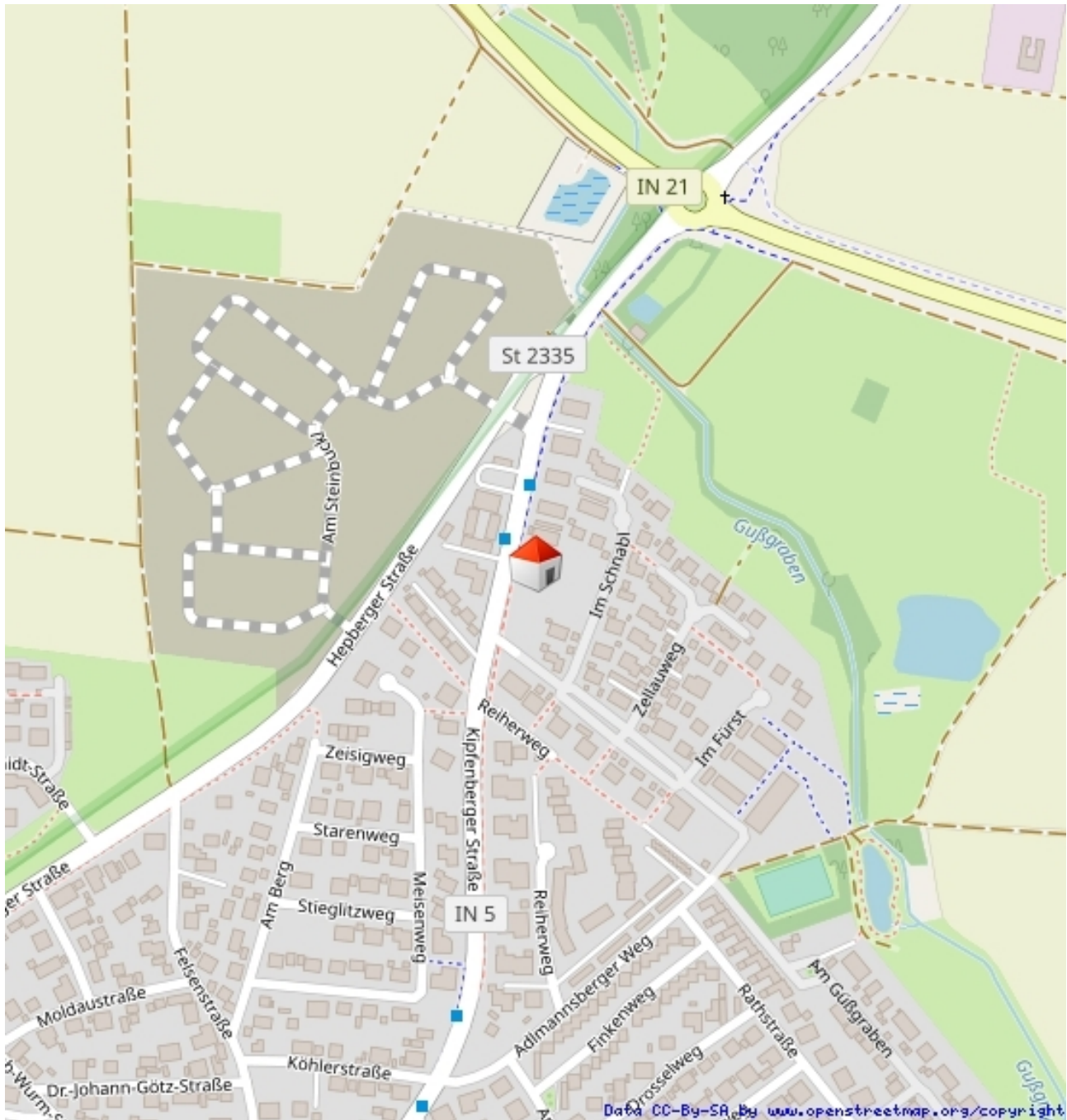
Grundriss 3D mit Treppe zum Souterrain im Wintergarten



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

Lageplan



Lageplan

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 27.09.2027

Registriernummer²⁾ BY-2017-001462986
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	85055 Ingolstadt Etting		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	1999		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	530,50 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

27.09.2017
Datum

Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen

EA-Nr.: 0086026992109170001397592

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

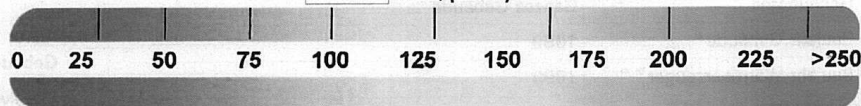
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BY-2017-001462986
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³⁾ kg/(m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
 kWh/(m²·a)



kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

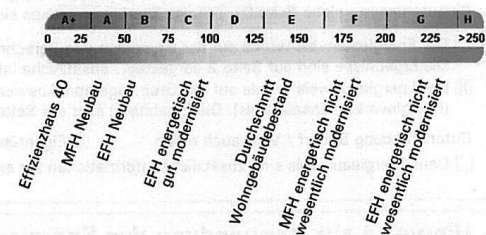
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

EA-Nr.: 0086026992109170001397592



BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

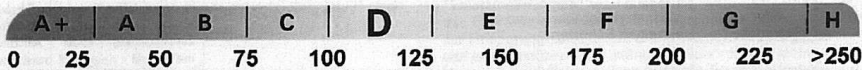
Registriernummer²⁾ BY-2017-001462986
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

120 kWh/(m²·a)



132 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

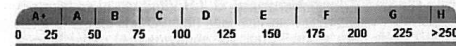
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

120 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.11.13	31.10.14	Erdgas	1,10	54.428	10.992	43.436	1,12
01.11.14	31.10.15	Erdgas	1,10	63.502	10.305	53.197	1,04
01.11.15	31.10.16	Erdgas	1,10	59.953	10.510	49.443	1,11

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{ne}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

EA-Nr.: 0086026992109170001397592

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Christina Jacobs
BLACKHOUSE-Immobilien
Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Telefon: +49 8441 859 79 54

E-Mail: info@blackhouse-immobilien.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.

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de