

Kernsanierte
4-Zimmer-Garten-
Wohnung nahe
Ingolstadt

Wohnung 1

Marieluise-Fleißer-Str. 7
85092 Kösching

Bis zu 150.000 € KfW-Darlehen*



Bis zu 22.500 € Tilgungszuschuss*



KfW-55-Effizienzhaus



*Die konkreten Konditionen sind abhängig vom jeweiligen Förderprogramm und den individuellen Voraussetzungen.

HIGH- LIGHTS



Wohnen wie im eigenen Haus

Großzügige Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zum eigenen Gartenanteil – eine seltene Kombination aus Wohnungskomfort und Hausgefühl, ideal für alle, die mehr Freiraum suchen.

Privater Garten & Terrasse

Terrasse mit angrenzendem Garten zur exklusiven Nutzung. Perfekt für entspannte Stunden im Freien, Familienalltag oder einfach mehr Lebensqualität direkt vor der eigenen Tür.

Großzügiger & flexibler Grundriss

Offener Wohn- und Essbereich, separate Küche sowie zusätzliche Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Gästezimmer oder individuelle Gestaltung.

Energieeffizient & zukunftssicher

KfW-55-Standard, moderne Wärmepumpe und hochwertige Ausstattung sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort und niedrige Betriebskosten.



Eckdaten

Wohnfläche	Geschoss		
ca. 129 m²	Erdgeschoss		
Anzahl Zimmer	Terasse	Garten	Anzahl Stellplätze
4	✓	✓	2 (je 10.000 €)
Heizungsart	Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf	Energieausweis gültig bis
Luft-Wasser-Wärmepumpe	A+	14,7 kWh/(m²·a)	10.12.2035
Baujahr	Kernsanierung	Zustand	
1971	2026	Erstbezug nach Kernsanierung	
Kaufpreis	Kaufpreis inkl. Stellplätze	Hausgeld	
549.000,00 €	569.000,00 €	405,00 €	



OBJEKT- BESCHREIBUNG



OBJEKT

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 wird im Zuge einer umfassenden Kernsanierung **hochwertig modernisiert und auf einen energieeffizienten KfW-55-Standard** gebracht.

Wohnung 1 befindet sich im Erdgeschoss mit ca. 129 m² Wohnfläche. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt zur Terrasse. Von hier aus entsteht ein fließender Übergang ins Freie — **ideal für entspannte Sommerabende, Homeoffice-Pausen oder gesellige Stunden mit Freunden.**

Der Grundriss ist funktional und vielseitig nutzbar. Neben dem Schlafzimmer stehen **zwei weitere Individualräume zur Verfügung, die sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Ankleide** eignen. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist klar vom Wohnbereich getrennt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Bad, ein separates WC mit Hauswirtschaftsbereich sowie einen praktischen Abstellraum.

Auch bei der Ausstattung wurde auf Qualität und Komfort geachtet. Eine **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung** sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Räumen. Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen schafft eine warme, elegante Atmosphäre. In Bad und Küche unterstreichen großformatige Fliesen den modernen Charakter der Wohnung. Das Badezimmer wird mit einer bodengleichen Dusche samt Glasabtrennung, zeitgemäßer Sanitärausstattung und hochwertigen Armaturen ausgestattet.

MARIE-LUISE-FLEISSER-STRASSE 7
85092 KÖSCHING



OBJEKT

Für Energieeffizienz und Wohnkomfort sorgen eine **moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe**, dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden sowie der angestrebte KfW-55-Standard. Eine Video-Gegensprechanlage und strukturierte Netzwerkverkabelung runden das zukunftsorientierte Ausstattungskonzept ab.

Zwei Stellplätze auf dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot ab.

Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf auch bei der Finanzierung des Kaufpreises.

Für die Finanzierung kann ein KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 € in Betracht kommen. Bei Erfüllung der jeweiligen Fördervoraussetzungen kann zudem ein Tilgungszuschuss von bis zu 22.500 € gewährt werden, wodurch sich die effektiv zurückzuzahlende Darlehenssumme entsprechend reduzieren kann.

Hinweis: Die konkreten Konditionen sind abhängig vom jeweiligen Förderprogramm, dem energetischen Standard und den individuellen Voraussetzungen des Käufers.

MARIE-LUISE-FLEISSER-STRASSE 7
85092 KÖSCHING



LAGE

Das Objekt befindet sich in einer **ruhigen Wohnstraße in Kösching – einer beliebten Wohngegend** im direkten Einzugsgebiet von Ingolstadt. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt.

Ingolstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und die Nähe zur A9 ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung nach München und Nürnberg – ideal für Pendler.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten** befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar.

Die Umgebung rund um Kösching bietet zudem einen hohen Freizeitwert: **Weitläufige Felder, Radwege und Naherholungsgebiete** laden zu Aktivitäten im Freien ein und schaffen eine hohe Lebensqualität.

MARIE-LUISE-FLEISSER-STRASSE 7
85092 KÖSCHING



Ausstattung

- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (KfW-55-Standard)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Hochwertiger Eichenparkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Kunststofffenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung
- Große, überdachte Süd-Terrasse mit Zugang zum eigenen Gartenanteil
- Zwei flexibel nutzbare Individualräume (z. B. Homeoffice, Gäste, Hobby)
- Moderne Sanitärausstattung mit hochwertigen Armaturen und bodengleicher Dusche
- Separates Gäste-WC mit Hauswirtschaftsbereich
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zwei Außenstellplätze auf dem Grundstück

Flächenberechnung

- | | | | |
|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| • Flur | 9,24 m ² | • WC/HWR | 7,60 m ² |
| • Eingangsbereich | 6,04 m ² | • Individualraum 1 | 10,03 m ² |
| • Küche | 21,50 m ² | • Individualraum 2 | 8,28 m ² |
| • Wohnzimmer | 21,34 m ² | • Abstellraum | 2,90 m ² |
| • Schlafzimmer | 15,15 m ² | • Terrasse (50%) | 16,00 m ² |
| • Bad | 10,75 m ² | | |



Sonstige Angaben

Weitere Wohnungen die zum Verkauf angeboten werden:

Wohnung 2

Kaufpreis: 369.000 €

zzgl. 20.000 € für 2 Stellplätze

Etage: OG/DG

Zimmer: 2

Größe: 81,01 m²

Gerne stehen wir Ihnen mit **weiterer Beratung und Besichtigungsterminen** jederzeit zur Verfügung.
Bitte kontaktieren Sie uns bei Fragen direkt über contact@cic-invest.com oder +49 (0) 941 / 830 974 58.

IMPRESSIONEN





Außenansicht frontal mit direktem Zugang zum Garten



Außenansicht überdachte Südterrasse



Hauseingang
(links Küche + Essbereich & rechts Wohnzimmer)



Küche und Essbereich mit Blick in den Garten



Wohnzimmer Ansicht 1 - direkter Zugang zum Garten



Wohnzimmer Ansicht 2



Schlafzimmer mit Zugang zur überdachten Süd-Terrasse



Badezimmer



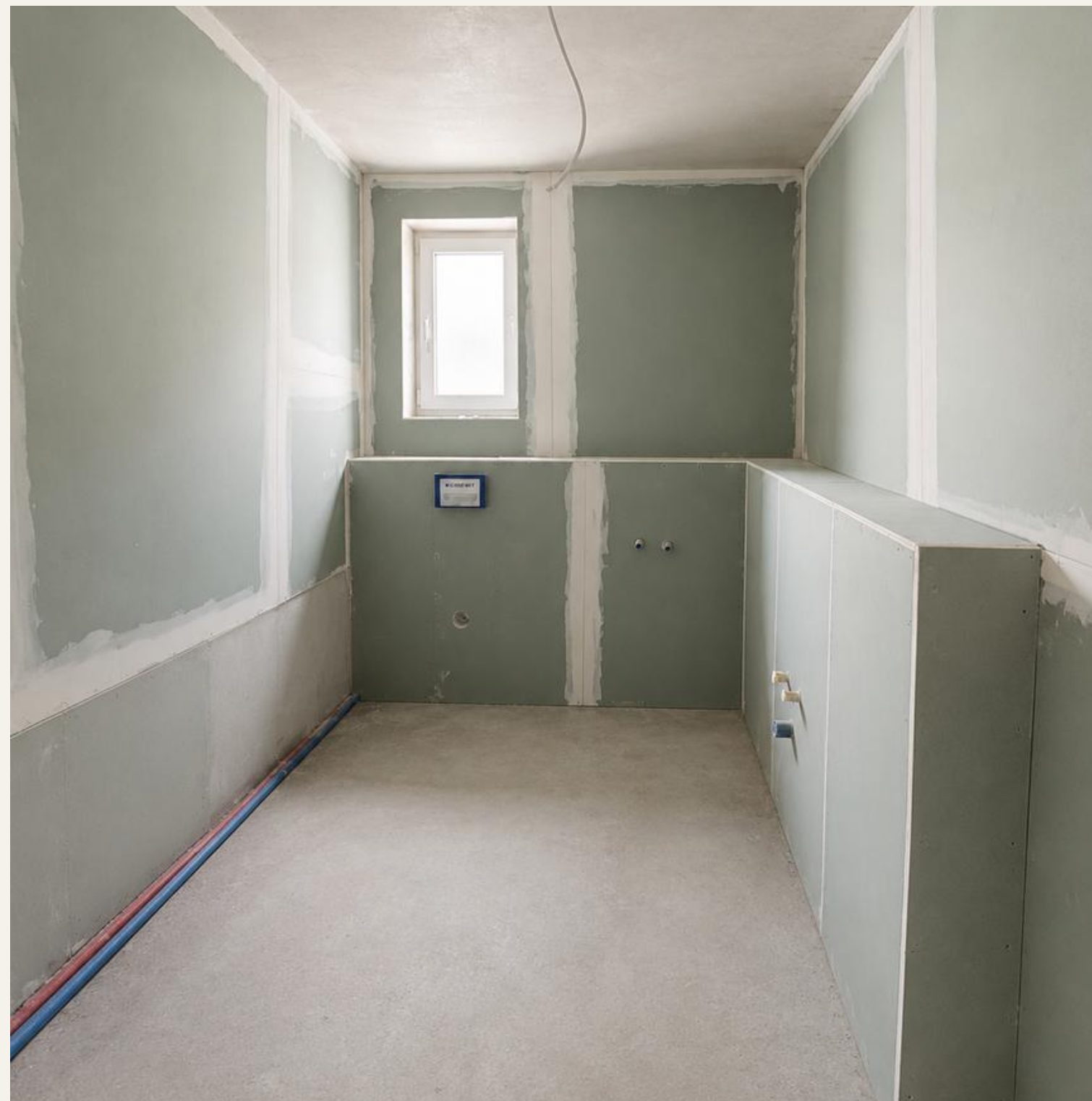
Individualraum 1 (Hobby, Arbeitszimmer, etc.)



Individualraum 2 (Hobby, Arbeitszimmer, etc.)

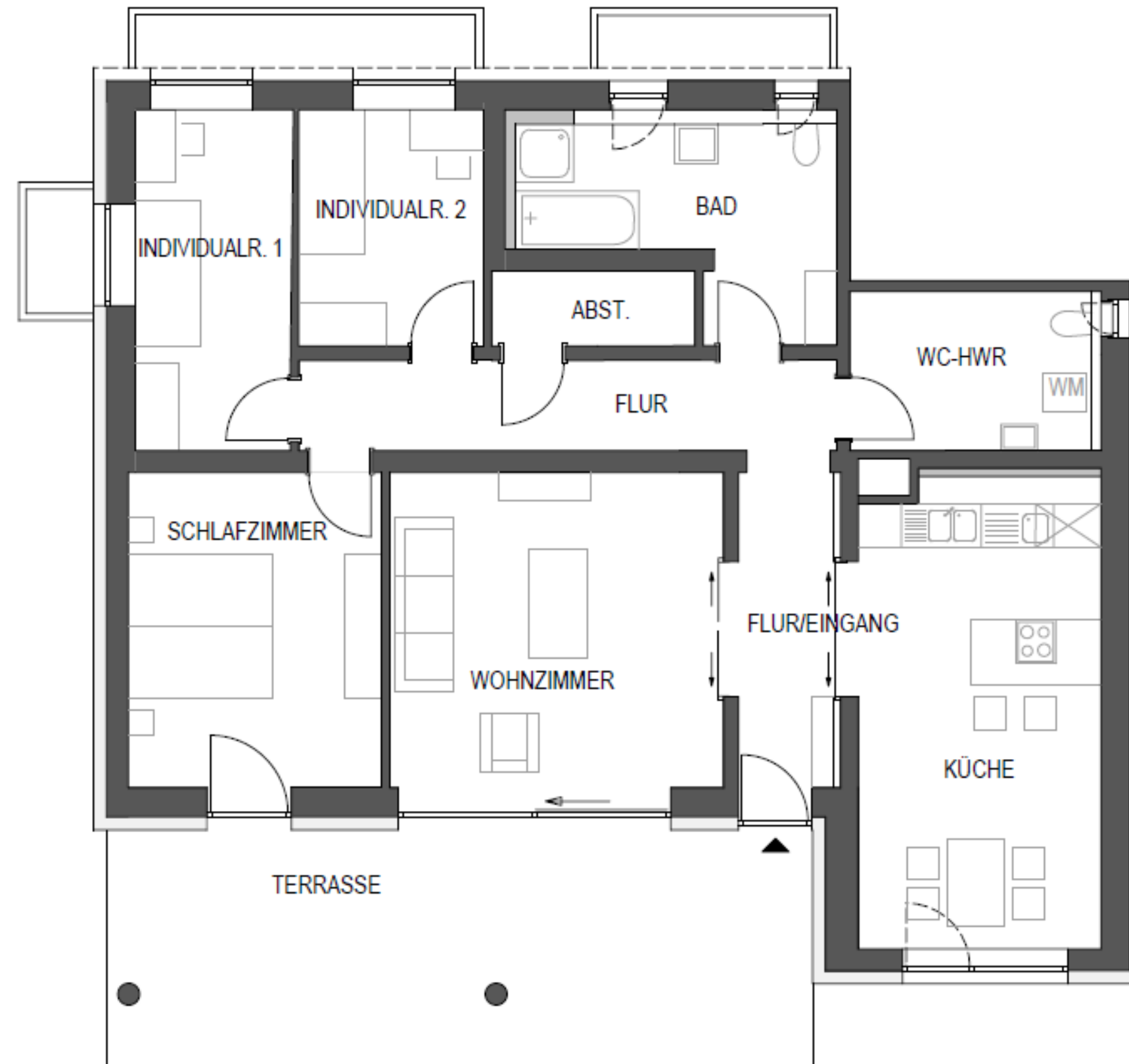


Flur



Gäste-WC & Hauswirtschaftsraum

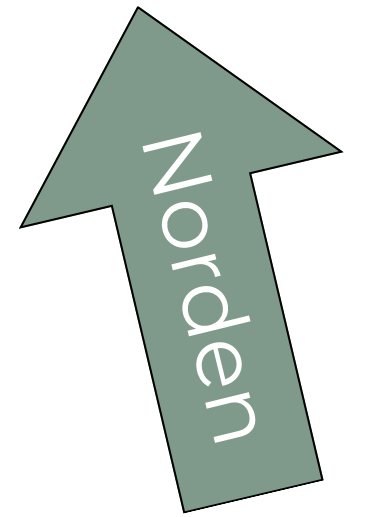
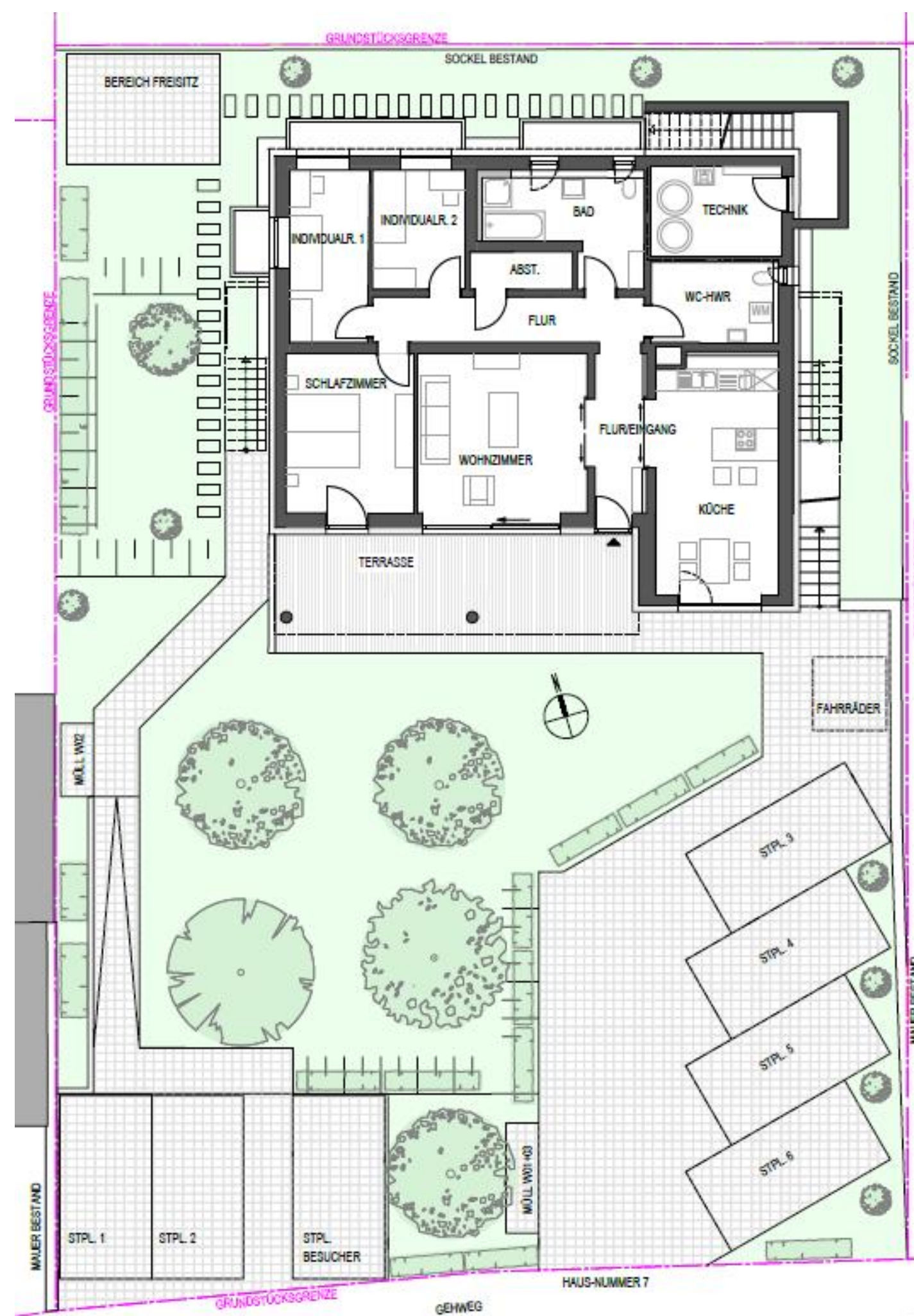
Grundriss Wohnung 1



ERDGESCHOSS

Freiflächen- plan

MARIE-LUISE-FLEISSER-STRASSE 7
// 85092 KÖSCHING



Disclaimer

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit größter Sorgfalt recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität übernommen. Sie ersetzen insbesondere weder eine individuelle Beratung des Interessenten noch eine eigenständige Kundigmachung des Interessenten über den potentiellen Kaufgegenstand. Der Bauträger behält sich ausdrücklich vor, sämtliche Informationen, Pläne und Angaben jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder zu ergänzen. Maßgeblich sind allein die vertraglich vereinbarten Inhalte gemäß notariell beurkundetem Kaufvertrag. Dieses Exposé stellt weder ein rechtsverbindliches Angebot noch eine Beschaffensvereinbarung oder eine irgendwie geartete Garantie dar. Sämtliche Abbildungen, Visualisierungen, Fotografien, Texte sowie grafische Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und bilden die kreative Interpretation des Illustrators ab. Die dargestellten Grundrisse können von der endgültigen Ausführungsplanung abweichen, sind unter Umständen nicht maßstabsgetreu und folglich nicht als verbindliche Basis für die Möblierungs- oder Einrichtungsplanung geeignet. Möbel, Küchen- und Sanitäreinbauten, Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Ausstattungen innerhalb der Visualisierungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sofern sie nicht ausdrücklich im notariellen Kaufvertrag aufgeführt sind. Die Interior-Visualisierungen und Grundrissvarianten basieren auf dem Planungsstand Juni 2025. Änderungen infolge behördlicher Vorgaben, technischer Weiterentwicklungen oder architektonischer Optimierungen bleiben vorbehalten. Angaben zu Fördermöglichkeiten (KfW etc.) sowie steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten (Sonderabschreibungen etc.) sind ebenfalls unverbindlich und ohne Anspruch auf Aktualität und Realisierbarkeit im jeweiligen Einzelfall. Über etwaige Fördermöglichkeiten und/oder etwaige steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten hat sich der Interessent in jedem Falle eigenständig kundig zu machen oder von entsprechend qualifizierten Personen (KfW-Berater, Steuerberater etc.) individuell beraten zu lassen. Jegliche Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die aus der Nutzung der in diesem Exposé enthaltenen Informationen entstehen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

CIC INVEST GMBH

Franz-von-Taxis-Ring 32
93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458

E-Mail: contact@cic-invest.com

www.cic-invest.com

