

Kernsanierte
2-Zimmer-Maisonette-
Wohnung mit Balkon
nahe Ingolstadt

Wohnung 2

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



Modernes Wohnen mit klarer Struktur

Die kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohnkonzept, das ideal auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren abgestimmt ist.

Balkon für zusätzlichen Wohnkomfort

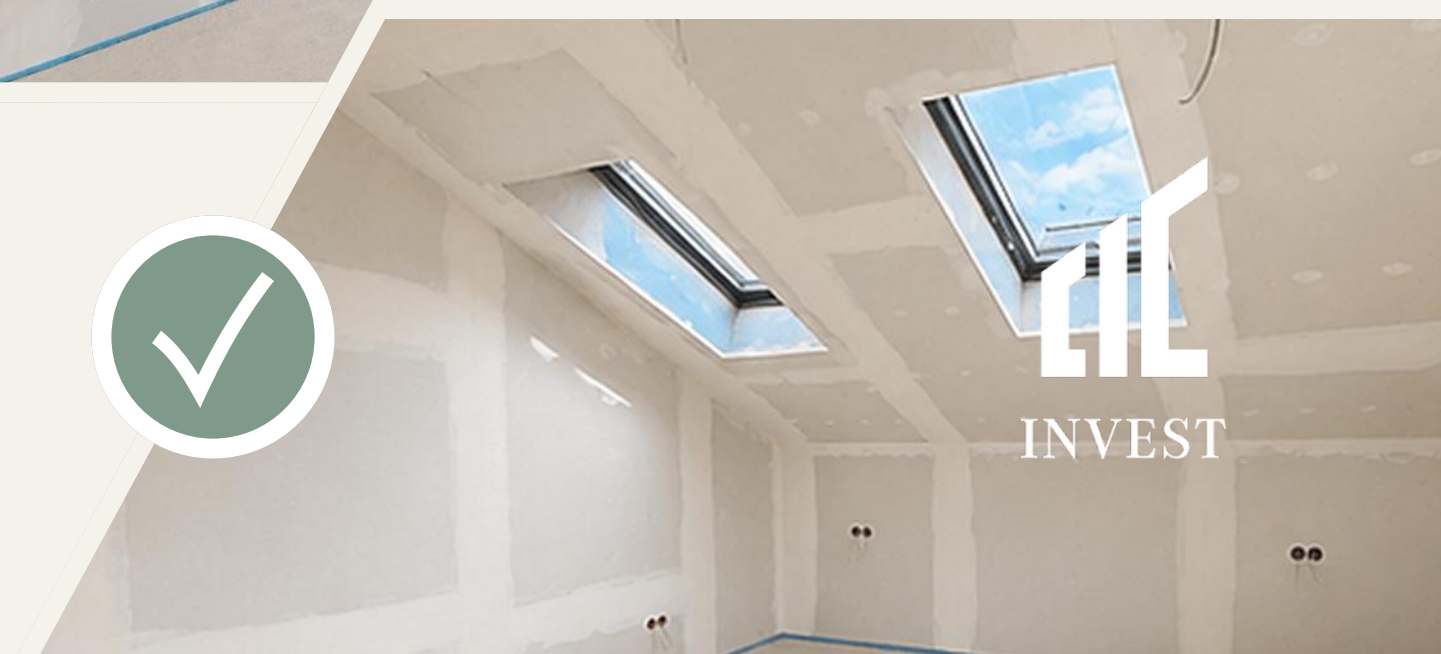
Der großzügig überdachte Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Alltag – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Effizienter & funktionaler Grundriss

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird dieser durch ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Bad – kompakt, klar strukturiert und optimal nutzbar.

Energieeffizient & zukunftssicher

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



Eckdaten

Wohnfläche	Geschoss		
ca. 81 m²	Obergeschoss/Dachgeschoss		
Anzahl Zimmer	Balkon	Anzahl Stellplätze	
2	✓	2 (je 10.000 €)	
Heizungsart	Energieeffizienzkategorie	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	
369.000,00 €	389.000,00 €	270,00 €	



OBJEKT- BESCHREIBUNG



INVEST

OBJEKT

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung in Kösching vereint den Charme einer **gewachsenen Bestandsimmobilie mit dem Komfort eines modernen, energieeffizienten Zuhauses**. Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 wird im Zuge einer hochwertigen Kernsanierung umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen KfW-55-Standard gebracht.

Wohnung 2 **erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss**. Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung: Im Obergeschoss befinden sich der helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, die separate Küche mit Essbereich, ein Flur sowie ein praktisches Gäste-Bad. Der großzügig überdachte Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen **schönen Platz für entspannte Stunden im Freien**.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in **das Dachgeschoss, das als privater Rückzugsbereich** konzipiert ist. Hier befinden sich das Schlafzimmer sowie ein modernes Bad. Die Dachgeschosslage verleiht diesem Bereich eine besonders behagliche Atmosphäre.

Eine **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt in allen Räumen** für ein angenehmes Raumklima. Hochwertige Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafbereichen, großformatige Fliesen in Bad und Küche sowie ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung unterstreichen den wertigen Charakter der Wohnung. Dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Rollläden und eine Video-Gegensprechanlage bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

MARIE-LUISE-FLEISSER-STRASSE 7
85092 KÖSCHING



OBJEKT

Auch energetisch ist die Wohnung zukunftsorientiert aufgestellt: **Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe.** In Verbindung mit dem angestrebten KfW-55-Standard profitieren Käufer von einer energieeffizienten Bauweise, reduziertem Verbrauch und einem nachhaltigen Wohnkonzept.

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

- Hochwertige Kernsanierung mit modernem Ausstattungsstandard
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung für angenehmes Raumklima in allen Wohnbereichen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (KfW-55-Standard) für energieeffizientes Wohnen
- Hochwertige Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereichen
- Großformatige Fliesen in Bad und Küche
- Modernes Bad mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung
- Zeitgemäße Sanitärausstattung mit hochwertigen Armaturen
- Kunststofffenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Außenstellplätze auf dem Grundstück

Flächenberechnung

- | | | | |
|----------------|----------------------|---------------|----------------------|
| • Flur | 6,35 m ² | • Bad | 13,22 m ² |
| • Küche | 16,71 m ² | • Gäste-Bad | 4,59 m ² |
| • Wohnzimmer | 16,34 m ² | • Flur 2 | 4,24 m ² |
| • Schlafzimmer | 12,50 m ² | • Balkon(50%) | 7,06 m ² |



Sonstige Angaben

Weitere Wohnungen die zum Verkauf angeboten werden:

Wohnung 1

Kaufpreis: 549.000 €

zzgl. 20.000 € für 2 Stellplätze

Etage: EG

Zimmer: 4

Größe: 128,83 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



INVEST



Außenansicht - großzügig, überdachter Balkon



Außenansicht zum Hauseingang



Wohnzimmer mit Blick zum Balkon



Wohnzimmer mit Blick in Flur und Küche/Essbereich



Küche / Essbereich Ansicht 1



Küche / Essbereich Ansicht 2



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2



Badezimmer (Badewanne + Dusche)



Badezimmer Ansicht 2

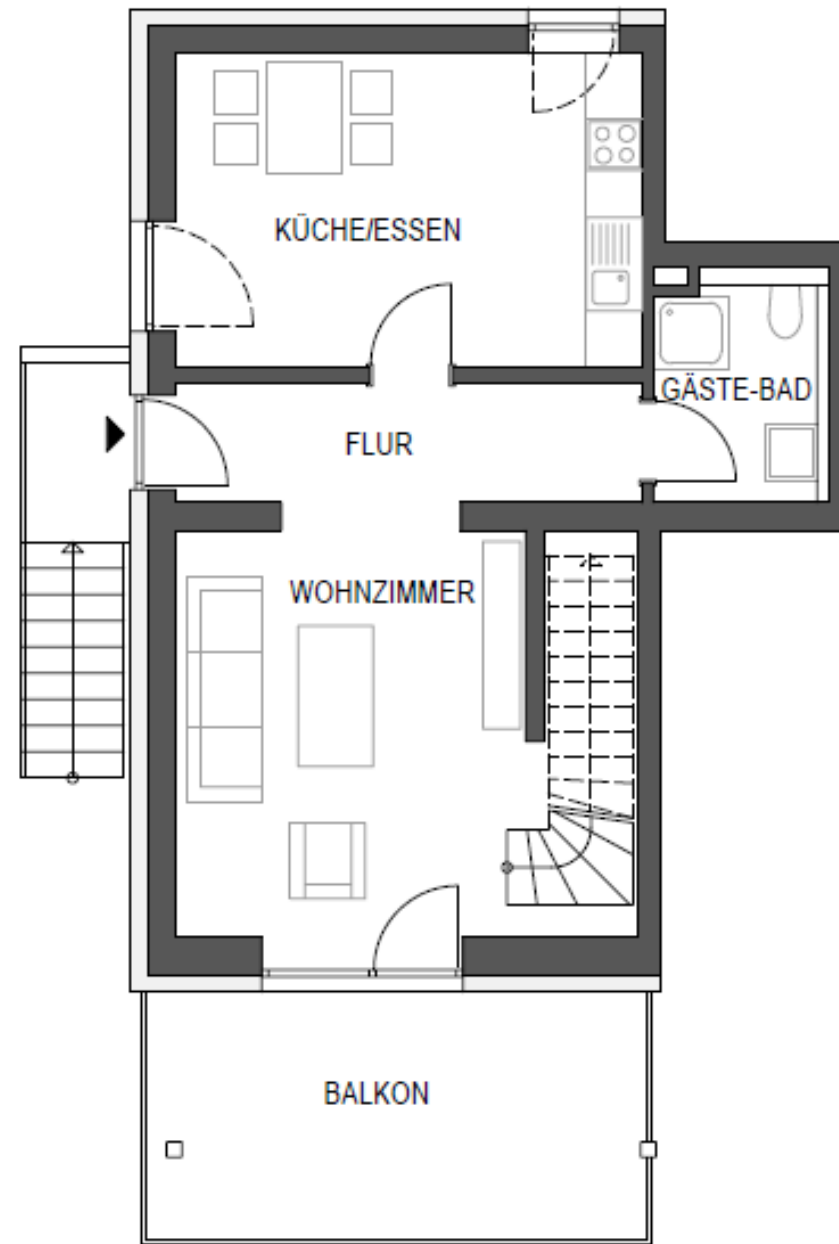


Gäste-WC mit Dusche

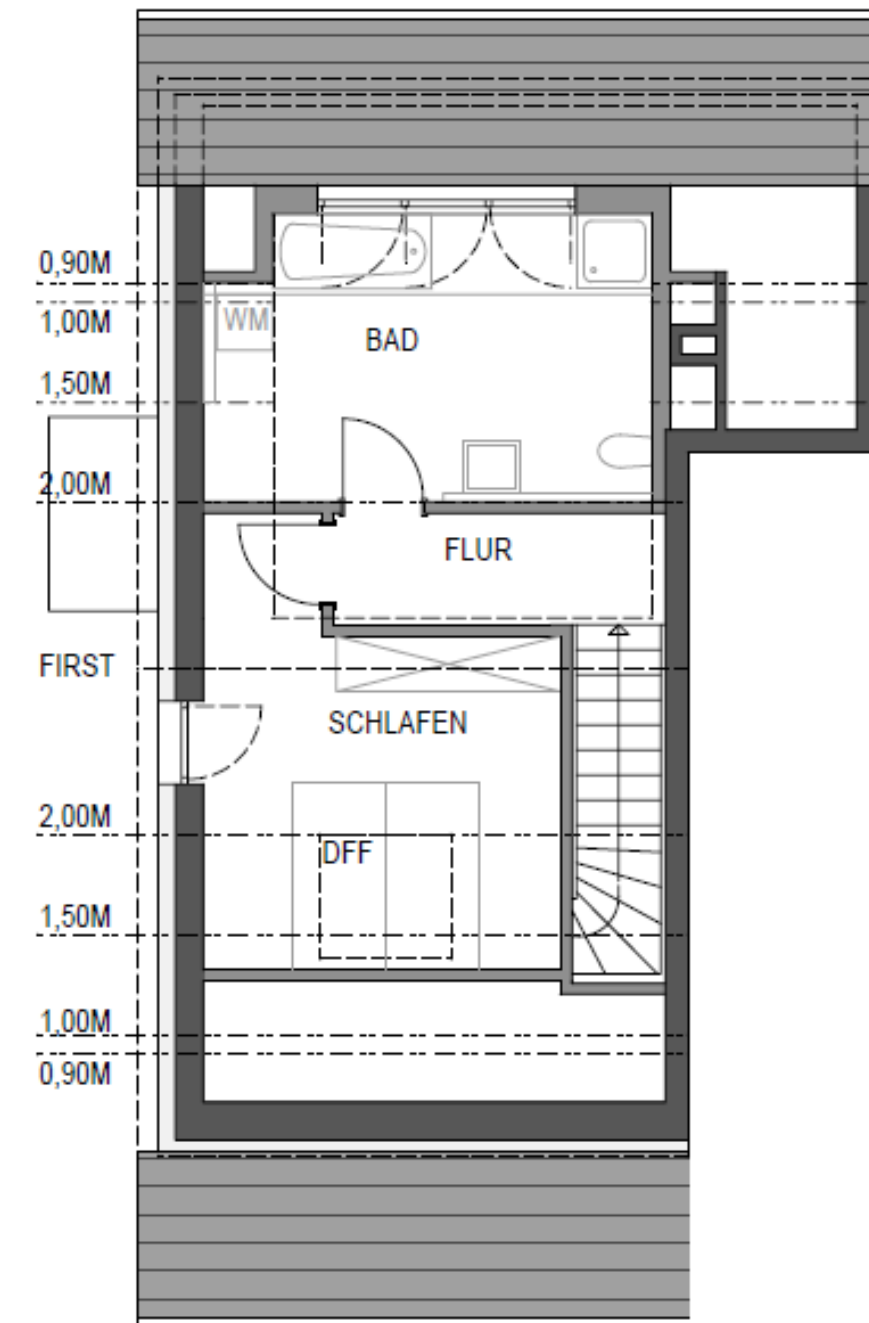


Hauseingang
(links Wohnzimmer, rechts Küche und Essbereich)

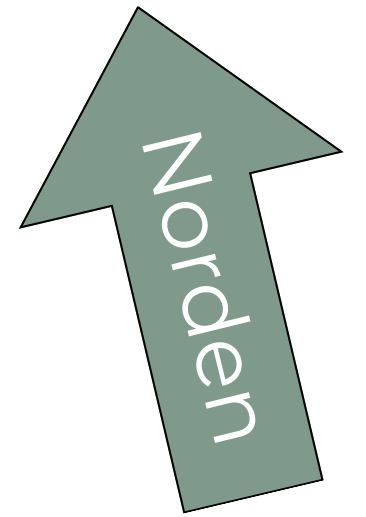
Grundriss Wohnung 2



OBERGESCHOSS

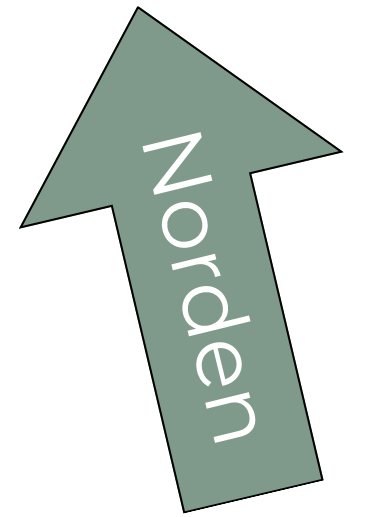
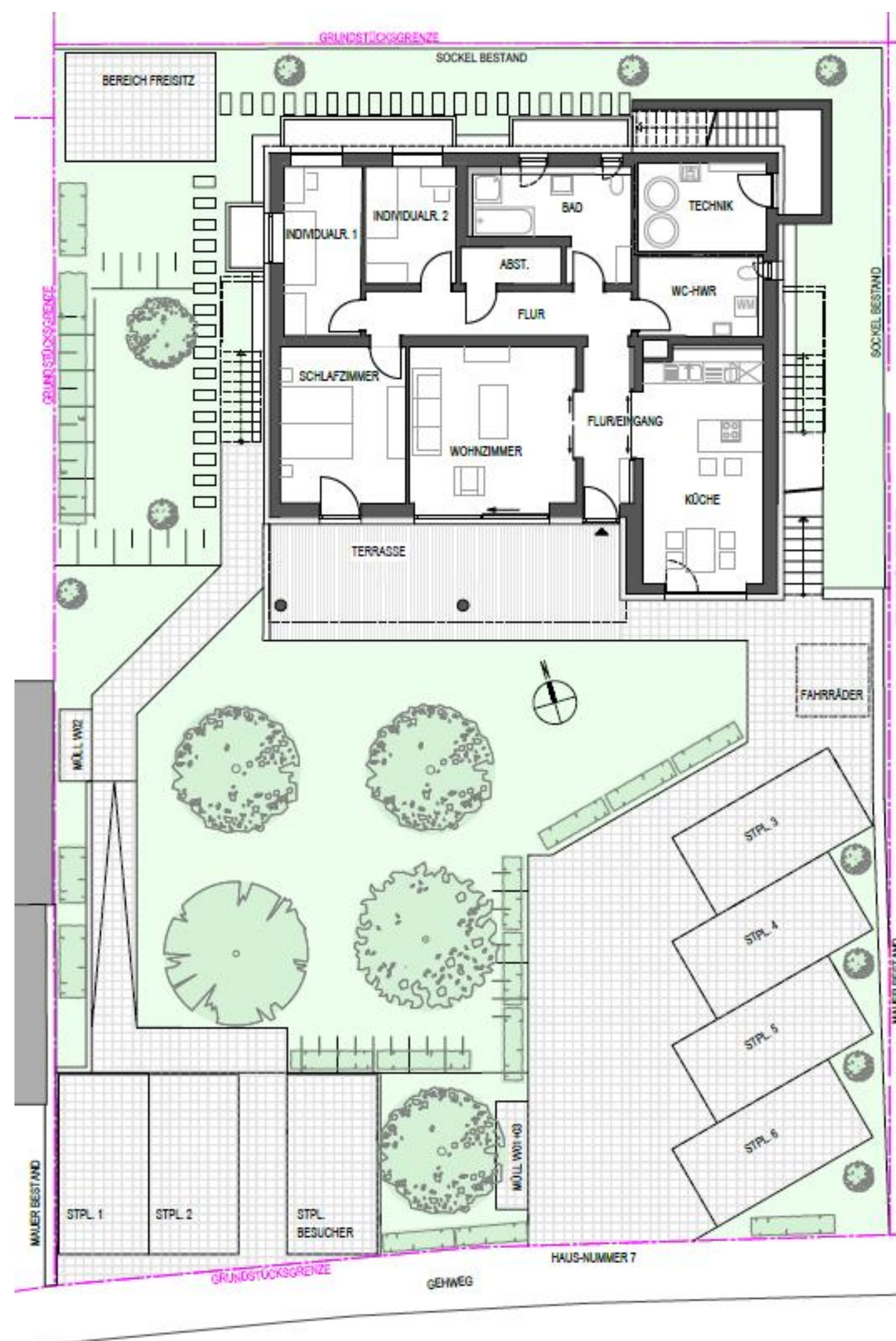


DACHGESCHOSS



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

