

# Ingolstadt-Zentrumsnähe

Energieeffiziente 2-Zimmer-Gartenwohnung bietet hohe Lebensqualität



## Eckdaten

Objektart:	Eigentumswohnung	Zusätzliches Gäste-Wc:	Ja
Adresse:	Baldestr. 6 85055 Ingolstadt	Mobiliar:	> Einbauküche > Badmöbel
Bezugsfrei:	Ab Oktober 2025	Garage:	Tiefgaragenstellplatz
Baujahr:	2018	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wohnfläche ca.:	64 m <sup>2</sup>	Energiekennwert:	28 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Nutzfläche ca.:	4 m <sup>2</sup> (Kellerabteil)	Energieeffizienzklasse:	A+
Zimmerzahl:	2	Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etage:	Erdgeschoss	Energieträger:	Erdgas/Strom-Mix
Personenaufzug:	Ja	Energieausweis:	Gültig bis 31.08.2028
Zustand allgemein:	Sehr gepflegt	Haus-/Wohngeld:	Monatlich 254,00 €
Terrasse:	Ja	<b>Kaufpreis:</b>	<b>349.000,00 €</b>
Gartenanteil:	Ja (ca. 82 m <sup>2</sup> ) mit Gartenhäuschen		<b>Keine Käuferprovision!</b>



Mitglied im



K & F Immobilien e. K.  
Immobilienvermittlung und -bewertung  
Inhaber: Gerhard Fischermeier  
Wagnerwirtsgasse 1, 85049 Ingolstadt  
Telefon: (0841) 93159112  
E-Mail: [info@k-und-f-immobilien.de](mailto:info@k-und-f-immobilien.de)  
Internet: [www.k-und-f-immobilien.de](http://www.k-und-f-immobilien.de)

# Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in begehrter Lage im Herzen von Ingolstadt, in der ruhigen und dennoch sehr zentral gelegenen Baldestraße. Das Stadtzentrum mit seiner modern gestalteten Fußgängerzone ist nur wenige Minuten entfernt und lädt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein.

In näherer Umgebung befinden sich die Technische Hochschule sowie die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt – ein attraktives Umfeld für Studierende, Lehrende und Berufstätige gleichermaßen.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht es, den Alltag komfortabel zu gestalten: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das nahegelegene Donau-City-Center bietet zusätzliche Shopping-Optionen.

Ebenfalls gut zu erreichen ist die AUDI AG sowie der IN-CAMPUS und für Pendler der Hauptbahnhof und die Autobahn A 9.

Natur und Freizeit kommen natürlich auch nicht zu kurz. Die Donaupromenade sowie der weitläufige Klenzepark laden direkt vor der Haustür zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Entspannen ein. Für Sport- und Wellnessbegeisterte befinden sich das Erlebnisbad „Donautherme Wonnemar“ und die Saturn-Arena in direkter Nähe.

Außerdem können Sie Ruhe und Entspannung im eigenen, großzügigen Garten genießen, der zur Wohnung gehört.

**Überzeugen Sie sich am besten selbst!**

# Objekt

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 11 Eigentumswohnungen und wurde in massiver Bauweise mit Wärmeverbundsystem errichtet. Neben einem Kellergeschoss mit Tiefgarage befinden sich noch die Etagen Erd-, Ober- und Dachgeschoss im Gebäude (Aufzug im Haus). Die Fertigstellung des Hauses erfolgte Ende 2018 und ist folglich noch in einem neuwertähnlichen, gepflegten Zustand.

Beheizt wird das gesamte Gebäude mit einer Gaszentralheizung mit zusätzlicher Solarthermie zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung. Die Heizungsverteilung in der Wohnung erfolgt mittels Fußbodenheizung.

Die Kunststoffenster mit Wärmeschutzverglasung in der Wohnung haben elektrisch betriebene Rollläden (bis auf dem Rollo in der Dusche!). Außerdem ist ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung installiert.

Zur Wohnung (Whg.-Nr. 2) gehört eine Terrasse (mit Außenwasseranschluss) sowie ein großzügiger Gartenanteil (ca. 82 m<sup>2</sup>) mit einem Gartenhäuschen, auf dessen Dach sich noch ein sog. „Balkonkraftwerk“ zur eigenen Stromgewinnung befindet.

Ebenfalls gehört zur Wohnung noch ein Kellerabteil (Nr. 5) und ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 16) mit eigener E-Ladesäule (11 KW) zum „betanken“ von E-Autos.

In der angegebenen Wohnfläche ist die Fläche der Terrasse mit 50 % der Gesamtfläche berücksichtigt. Die angegebene Nutzfläche bezieht sich auf das Kellerabteil.

Die Wohnanlage wird professionell von der regionalen Hausverwaltung Meßmann verwaltet, die sich um die Belange rund um das Gebäude kümmert. Der Hausmeisterservice sorgt für den Räum-, Streu- und Reinigungsdienst, der über die Nebenkosten abgerechnet wird.

Pflichtangaben zum Energieausweis:

Baujahr: 2018, Energieausweistyp: Bedarfsausweis, Energiekennwert: 28 kWh/(m<sup>2</sup>·a),

Energieeffizienzklasse: A+, Heizungsart: Gaszentralheizung/Fußbodenheizung

Energieträger: Erdgas/Strom-Mix, Energieausweis: Gültig bis 31.08.2028

**Nutzen Sie die Chance, diese gemütliche Erdgeschosswohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen oder sie als Kapitalanlage zu vermieten!**

# Ausstattung (Kurzauflistung)

Vinyl- und Fliesenböden  
Glasfaseranschluss über COM-IN  
Dusche/WC (mit Fenster) inkl. Möblierung (Waschbeckenunterbauschrank, Wandschrank)  
Zusätzliches Gäste-WC inkl. Waschmaschinenanschluss  
Einbauküche  
Holzgartenhäuschen mit „Balkonkraftwerk“ am Dach  
Terrasse mit Außenwasseranschluss  
Großzügiger Gartenanteil  
Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladesäule (11 KW)  
Kellerabteil mit Licht- und Stromanschluss  
Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und elektrisch betriebenen Rollos (bis auf Dusche)  
Fußbodenheizung – zus. Solarthermie und dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung  
Aufzug im Haus

## Weitere Informationen

Interesse? Melden Sie sich doch einfach bei Herrn Fischermeier – Telefonnummer 0841-93159112 oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <https://www.k-und-f-immobilien.de> an. Hier finden Sie auch weitere Informationen über uns und unsere Angebote.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten. Eine Überprüfung dieser Angaben wurde seitens der K & F Immobilien e. K. nicht vorgenommen. Für deren Richtigkeit übernimmt die K & F Immobilien e. K. somit keine Gewährleistung/Haftung und schließt sie aus. Es wurde auch keine Überprüfung vorgenommen, ob (gesundheitsgefährdende) Schadstoffe wie z. B. asbesthaltige Baustoffe etc. in der Immobilie verbaut sind. Der Käufer ist verpflichtet, sich selbst von der Richtigkeit der Angaben, der baurechtlich ordnungsgemäß vorhandenen Baugenehmigung und der Beschaffenheit der Immobilie vor dem Kauf zu überzeugen. Das gilt auch für alle Beschaffenheitsangaben (wie z. B. Bauausführung, Baujahr, Flächenangaben, Grundrisse, Zustand, evtl. Schadstoffbelastungen, Bebaubarkeit usw.). Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

Die K & F Immobilien e. K. hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen und ist einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers. Wir schließen keinen Maklervertrag mit den Kaufinteressenten. Ein solcher Vertrag kommt insbesondere auch nicht durch die Zusendung/Überreichung der Objektunterlagen durch uns oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins über unser Maklerbüro oder durch Entgegennahme eines Kaufangebots durch uns zustande.

# Wohnungsgrundriss



## Wohnflächenberechnung lt. Bauträger:

Wohnen/Essen/Kochen:	26,36 m <sup>2</sup>
Schlafen:	13,07 m <sup>2</sup>
Dusche/WC:	6,13 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	2,91 m <sup>2</sup>
Flur:	6,94 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % berücksichtigt):	8,19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>63,60 m<sup>2</sup></b>

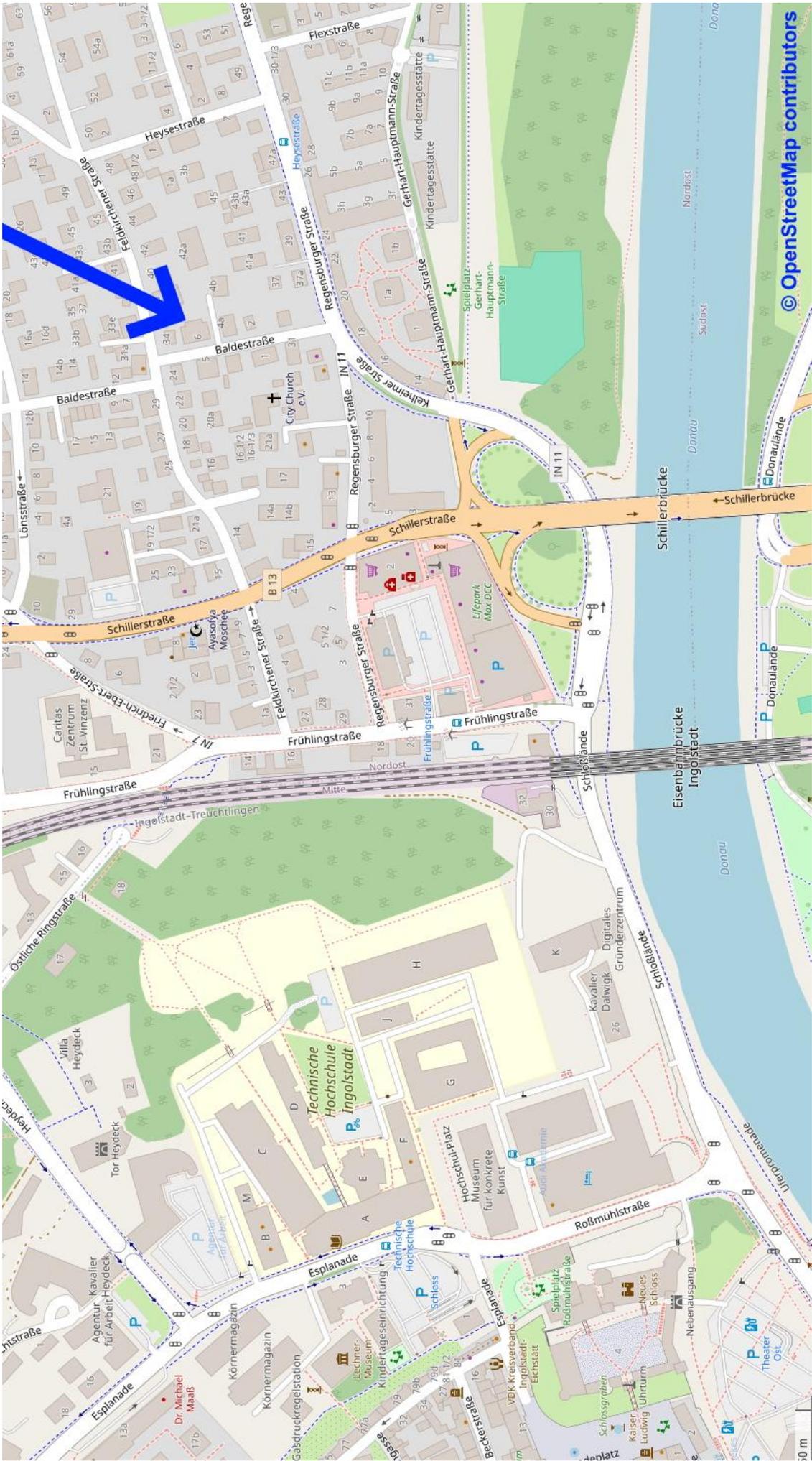
=====  
Gartenanteil lt. Bauträger: 82,00 m<sup>2</sup>

**Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Nachzeichnung/Kopie aufgrund der vorliegenden Originalplanvorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Die dargestellte Möblierung ist lediglich ein zeichnerischer Vorschlag.**

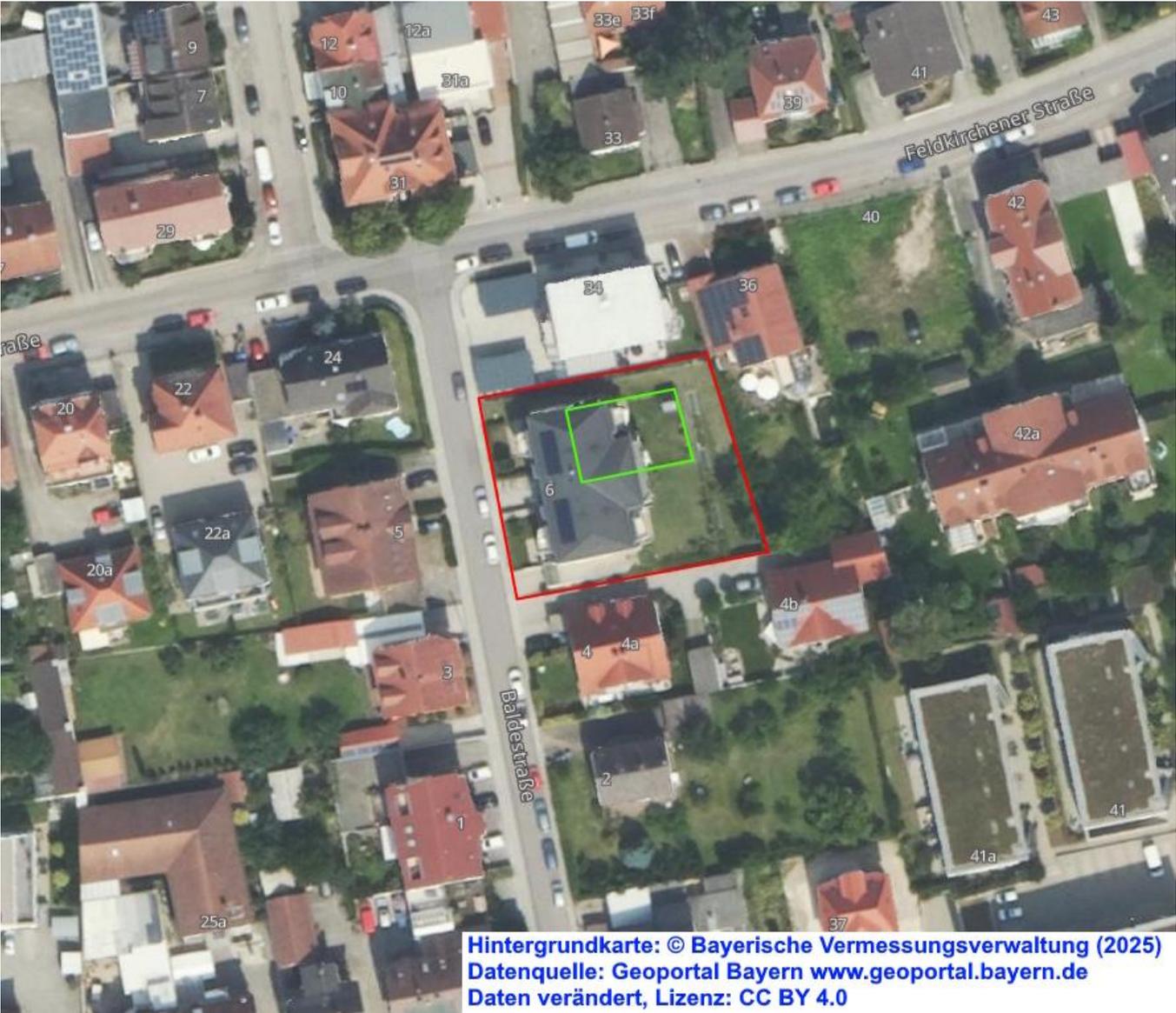
## Grundriss Keller und Tiefgarage



Dieser Grundriss ist eine Nachzeichnung/Kopie aufgrund der vorliegenden Originalplanvorlagen des Eigentümers. Diese wurden von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr.



**Lageplan Baldestr. 6, 85055 Ingolstadt  
Flurnummer: 3984/7  
Gemarkung Ingolstadt**



**Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2025)  
Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)  
Daten verändert, Lizenz: CC BY 4.0**

## Blick aufs Gebäude von der Baldestraße



## Der Gartenbereich der Wohnung





# Flur



# Wohnen – Essen – Kochen





# Schlafzimmer



## Dusche/WC



## Zusätzliches Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss



## Kellerabteil der Wohnung



# Tiefgarage





# Ein Angebot von



**K & F Immobilien e. K.**

**Inhaber: Gerhard Fischermeier**

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)<sup>®</sup> nach EU-Norm DIN EN 15733

**Immobilienvermittlung und -bewertung**

Mitglied im



**Firmenanschrift:** Wagnerwirtsgasse 1, 85049 Ingolstadt

**Telefon:** 0841-93159112

**E-Mail:** [info@k-und-f-immobilien.de](mailto:info@k-und-f-immobilien.de)

**Homepage:** [www.k-und-f-immobilien.de](http://www.k-und-f-immobilien.de)

**Facebook:** <https://www.facebook.com/immobilien.ingolstadt>

**XING:** [https://www.xing.com/profile/Gerhard\\_Fischermeier](https://www.xing.com/profile/Gerhard_Fischermeier)

**X (ehemals Twitter):** <https://www.x.com/KundFImmobilien>

**Instagram:** <https://www.instagram.com/immobilien.ingolstadt/>