



## 85053 Ingolstadt

Exklusiv Wohnen im Augustinviertel in Ingolstadt – jetzt bezugsfertig!



**469.000 €**

Kaufpreis

**74,87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**74,89 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-0

[jk@hegerich-immobilien.de](mailto:jk@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,87 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	74,89 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	19,6 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

Baujahr 2024  
Zustand Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	253 €
provisionspflichtig	✗

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.12.2024
gültig bis	19.12.2035
Baujahr (Haus)	2024
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	11.3



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

### Befeuernng

Elektro	✓
---------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Nachhaltige Bauweise und hochwertige Qualität in attraktiver Stadtlage

- KfW 40 EE Standard
- Nachhaltige Holzmassivbauweise
- Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik
- Barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen
- Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Umwelt- und gesundheitsfreundliche Materialien und Baustoffe
- Dreifachisolierte Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
- Fußbodenheizung
- bodengleiche Duschen
- Echtholzparkettdielen



## Beschreibung

Das ASAM 31 steht für ein Wohnkonzept, das Privatsphäre, Unabhängigkeit und Individualität in den Mittelpunkt stellt – ideal für alle, die ein modernes Zuhause suchen, ebenso wie für Anleger mit Blick auf nachhaltige Vermietbarkeit.

Die zeitlose Architektur im Innen- und Außenbereich verleiht dem Gebäude in der Asamstraße 31 eine klare, wertbeständige Ausstrahlung. Barrierefreie Grundrisse schaffen komfortable Wohnräume für alle Generationen und erhöhen zugleich die langfristige Attraktivität der Wohnungen auf dem Mietmarkt.

Das Objekt umfasst 8 optimal geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 54 m<sup>2</sup> bis ca. 80 m<sup>2</sup> – Größen, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern besonders gefragt sind. Durchdachte Raumaufteilungen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erweitern Terrassen mit angrenzenden Gärten den Wohnraum ins Freie und bieten Raum für Entspannung und Privatsphäre. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über Balkone, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen.

Das ASAM 31 verkörpert ein modernes Lebensgefühl, das urbanes Wohnen, Komfort und Nachhaltigkeit vereint – ein Zuhause mit hoher Lebensqualität und zugleich eine wertstabile Investition mit Zukunft.

Hier profitieren Sie von einer hochwertigen, nachhaltigen Bauweise, die auf Langlebigkeit und geringe Instandhaltungskosten ausgelegt ist. Der konsequente Einsatz natürlicher Materialien sowie die Ausführung durch qualifizierte Fachhandwerker sichern eine überdurchschnittliche Bauqualität und damit einen stabilen Werterhalt.

Eine moderne Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt dauerhaft für ein angenehmes Raumklima und unterstützt eine energieeffiziente Bewirtschaftung. Geölte Echtholzparkettdielen unterstreichen den hochwertigen Charakter der Wohnungen.

Die Bäder erfüllen mit großen, bodengleichen Duschen sowie unterfahrbaren Waschbecken zeitgemäße Anforderungen an Komfort und Barrierefreiheit.

Ein durchdachtes Sicherheitskonzept mit Videosprechanlage und dreifach verriegelter Wohnungseingangstür erhöht das Sicherheitsgefühl der Bewohner und steigert die Wohnqualität. Zusätzliche Abstellhäuschen im Erdgeschoss (für die Wohnungen 1–6) schaffen wertvollen Stauraum und erhöhen den praktischen Nutzwert der Einheiten.

## Lage

Die Wohnungen in der Asamstraße 31 überzeugen durch ihre attraktive Wohnlage mit hervorragender Anbindung und hohem Freizeitwert. Die Nähe zur Ingolstädter Innenstadt macht diesen Standort besonders begehrt – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie eine umfassende medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür. Mit der Buslinie 30 gelangen Sie in nur etwa 10 Minuten in die Innenstadt. Auch der Hauptbahnhof ist fußläufig, mit dem Fahrrad oder dem Bus schnell erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr.



Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum beliebten Klenzepark, einer der schönsten und bekanntesten Grünanlagen Ingolstadts, der in nur ca. 15 Gehminuten erreichbar ist. Direkt angrenzend lädt die Donautherme Wonnemar zu Erholung, Wellness und Badevergnügen für die ganze Familie ein. Natur- und Sportliebhaber profitieren zudem von den nahegelegenen Freizeitseen wie dem Baggersee und dem Auwaldsee, die ideale Bedingungen zum Schwimmen, Spaziergehen oder Entspannen bieten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung rundet die Lage perfekt ab: Die Autobahn A9 in Richtung Nürnberg und München erreichen Sie in nur etwa 5 Minuten mit dem Auto – ideal für Pendler und Vielreisende.

Darüber hinaus eröffnet die Lage einen schnellen Zugang zu einer der reizvollsten Naturlandschaften Bayerns: In rund 30 Minuten Fahrzeit erreichen Sie die barocke Universitätsstadt Eichstätt im Herzen des Altmühltals. Die Region begeistert mit ihrer malerischen Landschaft, historischen Bauwerken und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob ausgedehnte Wander- und Radtouren oder eine entspannte Kanufahrt auf der Altmühl – hier genießen Sie Natur, Kultur und Erholung in perfekter Kombination.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

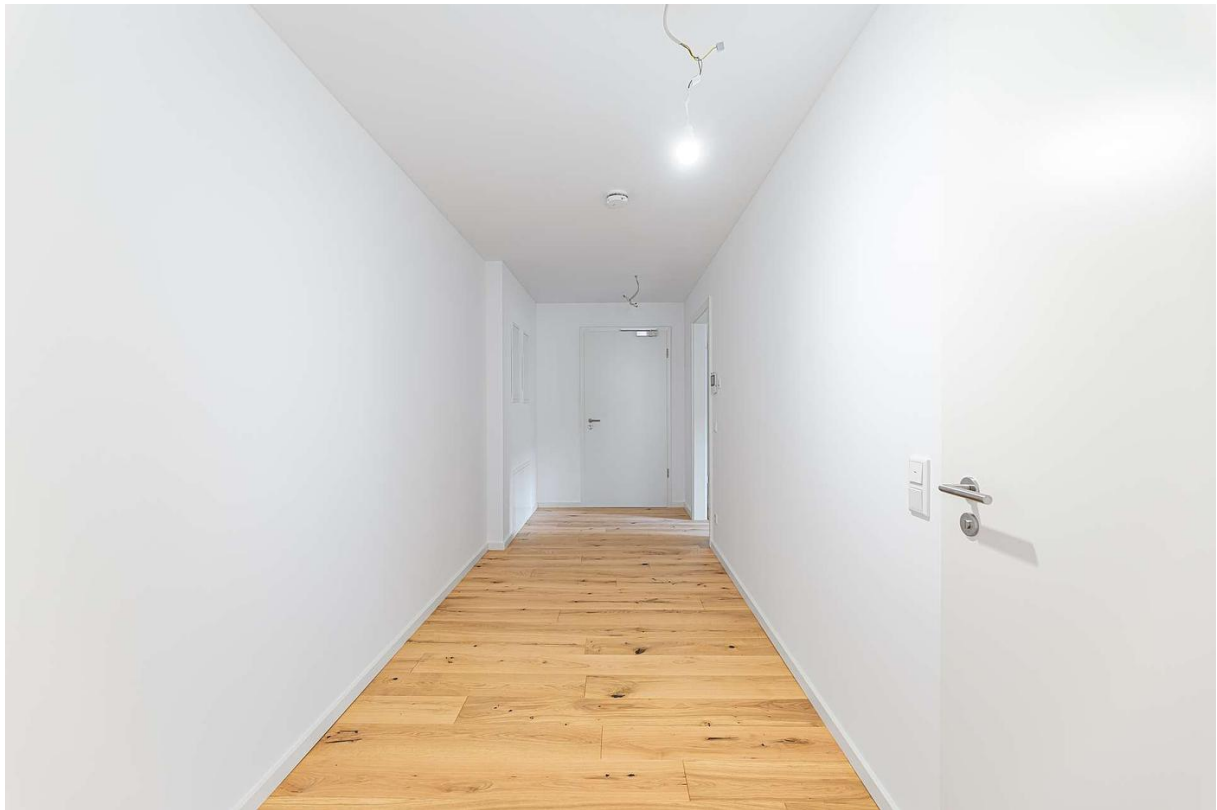
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert



















Exposéplan, nicht maßstäblich