



Objektnummer 000WA1001

## **Beilngries - Zuhause am Arzberg: Neubau 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in Naturlage von Beilngries (provisionsfrei)**

### **Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

### **Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

### **Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

[Online ansehen](#)

**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

**Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

## **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>479.500,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Ein Kauf erfolgt ohne zusätzliche MAKLER- bzw. VERMITTLUNG</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>84,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026/2027</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>Südwest</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Energiertyp</b>	<b>Kfw40</b>
<b>Seniorenrecht</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>10,10</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>

## **Objektbeschreibung**

**Hauptbüro:** Ingolstädter Straße 18, Beilngries  
**Repräsentationsbüro:** Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38  
Fax: 08461 – 92 86

### **Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg  
Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de) Marktplatz 16, 91171 Greding

## Lage

**ZUHAUSE AM ARZBERG:** *Unser stilvolles Mehrfamilienhaus-Ensemble thront in exponierter Hanglage am Beilngrieser Arzberg und bietet einen wunderschönen Blick über die Stadt und ins Altmühltal. Hier vereinen sich modernes Wohnen, städtischer Komfort und die Ruhe der Natur zu einem einzigartigen Lebensgefühl.*

*Ideal für alle, die das Beste aus Stadtleben und Natur genießen möchten – Ihr neues Zuhause mit Weitblick.*

### **Kurze Entfernungen:**

*In Beilngries sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Lokale, Schulen, etc. in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar. Auch die malerische Innenstadt ist nur ca. 15 Gehminuten von Ihrem neuen und traumhaft gelegenen Eigenheim entfernt.*

### **Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

### **Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

### **Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greiding

## Objektbeschreibung

*Jeder Mensch wünscht sich ein Zuhause, das Geborgenheit bietet und zugleich die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zugänglich macht.*

*Mit unserem neuen Bauvorhaben ZUHAUSE AM ARZBERG in Beilngries vereinen wir genau diese Vorzüge für Sie.*

*Die besondere Südwestlage am Waldrand bietet einen herrlichen Blick über Beilngries und das Altmühltal.*

*Barrierefreie Zugänge, ein moderner Aufzug und ein komfortables Parkdeck sorgen für maximalen Wohnkomfort.*

### Fakten:

- Bei Kapitalanleger übernehmen wir die erste Vermietung kostenfrei!
- Effizienzhaus 40 (EH40) Energieeffizienzklasse: A+
- zertifiziertes Gebäude KFN 40 QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)
- hohe Steuervorteile - bis zu 10 % Abschreibung im 1. Jahr
- Luft-Wärmepumpe und PV-Anlage, ökologisch hochwertiges & regeneratives Energiekonzept
- zeitlose Architektur und durchdachte Grundrisse
- Massive Ziegelbauweise 42,5 cm stark
- Bestes Raumklima durch Nadelholzfasern gefüllter UNIPOR SILVACOR Ziegel
- Aufzug vom Untergeschoss/Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- barrierefreie Zugänge - ideal für alle Lebenslagen
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung
- hochwertige Vinyl-, Parkett- und Fliesenböden
- Zimmertüren mit 2,10 m Durchgangshöhe
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden/Raffstore an allen Fenstern
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohnung
- zentrale Wasser Enthärtungsanlage
- smarte Haustechnik Gira One (optional)

### Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

### Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

### Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

- Videogegensprechanlage
- abgeschlossener Kellerraum pro Wohneinheit
- Waschküche für Waschmaschinen/Trockner
- jede Wohnung im EG mit Terrasse und Privatgarten
- großzügige Balkone im Obergeschoss
- SAT-Anlage für TV
- LAN-Anschlüsse in allen Wohn- u. Schlafräumen
- USB und USB-C Dosen in der Küche und Schlafzimmer
- Jeder Tiefgaragenstellplatz mit 230 V Anschluss und Vorbereitung für Kraftstrom
- Fahrradstellplätze mit je einem 230 V Anschluss
- VDSL/Glasfaser vorhanden;
- Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt

## Haus 1, Wohnungen:

### Erdgeschoss

W01: 3 ZKB mit ca. 84,14 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 479.500,-- EUR

W02: 2 ZKB mit ca. 70,99 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 398.500,-- EUR

W03: 3 ZKB mit ca. 84,16 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 455.000,-- EUR

W04: 2 ZKB mit ca. 48,51 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!

W05: 2 ZKB mit ca. 68,17 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!

### 1.Obergeschoss

W06: 3 ZKB mit ca. 84,14 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 475.000,-- EUR

W07: 2 ZKB mit ca. 70,99 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!

W08: 3 ZKB mit ca. 84,16 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 450.500,-- EUR

W09: 2 ZKB mit ca. 48,51 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!

W10: 2 ZKB mit ca. 68,17 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 375.000,-- EUR

### 2.Obergeschoss

W11: 3 ZKB mit ca. 84,14 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 485.000,-- EUR

W12: 2 ZKB mit ca. 70,99 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!

W13: 3 ZKB mit ca. 84,16 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 465.000,-- EUR

#### Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

#### Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

#### Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

**W14: 2 ZKB mit ca. 48,51 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!**  
**W15: 2 ZKB mit ca. 68,17 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 395.000,-- EUR**

### **Dachgeschoss**

**W16: 3 ZKB mit ca. 123,06 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!**  
**W17: 3 ZKB mit ca. 97,56 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 595.500,-- EUR**

**Tiefgaragenstellplatz: 25.000,-- EUR**  
**Fahrrad-Stellplatz (für 2 Fahrräder): 2.500,-- EUR**

**(Grundriss siehe unter DOKUMENTE!)**

### **weitere Infos:**

- **Änderungen der Grundrisse nach individuellen Vorstellungen nach Absprache möglich!**
- **nutzen Sie bei Kapitalanlage unseren kostenfreien VERMIETER-KOMPLETT-SERVICE!**
- **wir helfen Ihnen auch gerne bei Ihre Finanzierung!**
- **auch bei allen anderen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**

**Für weitere Informationen oder ausführliches Exposé wenden Sie sich bitte tel. an Herrn Claudius Mitzam unter 08461/70238 oder senden uns unter [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de) eine e-mail zu.**

### **Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

### **Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

### **Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

## Typ A

**W1** (EG)  
**W6** (OG1)  
**W11** (OG2)

Wohnfläche\*: 84,14 m<sup>2</sup>  
Terrasse/Balkon: 8,00 m<sup>2</sup> | W1 mit Gartenanteil: ca. 28 m<sup>2</sup>



\* Bei der angegebenen Wohnfläche ist die Terrasse gemäß Wohnflächenberechnung mit 50 % ihrer Fläche angesetzt.



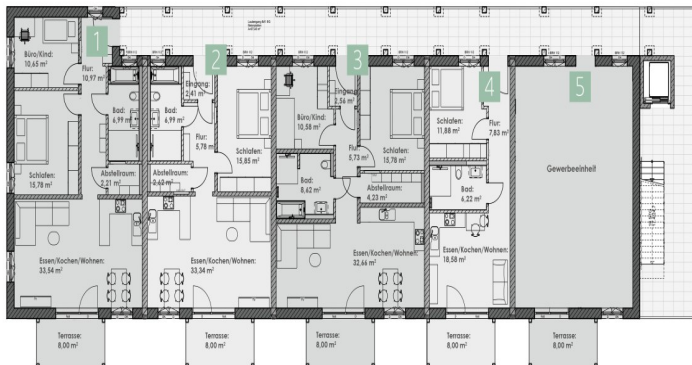
**Hauptbüro:** Ingolstädter Straße 18, Beilngries  
**Repräsentationsbüro:** Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38  
Fax: 08461 – 92 86

**Schaufenster:**

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)  
Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg  
Marktplatz 16, 91171 Greding

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



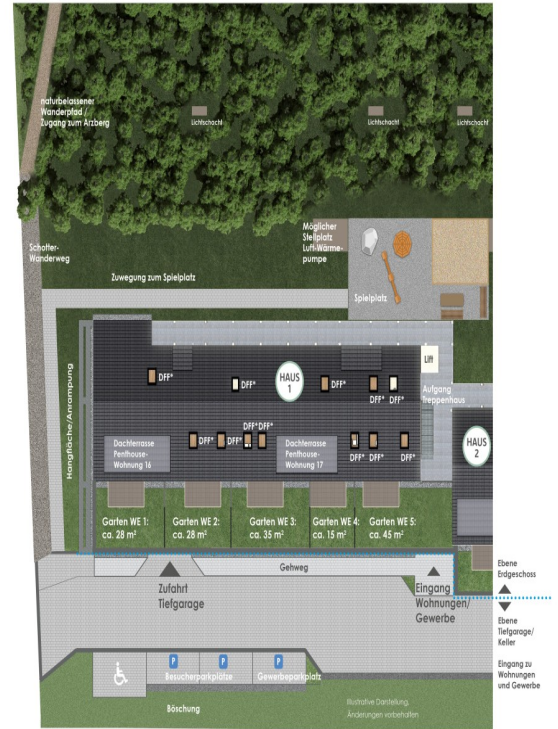
1	2	3	4
Wohnfläche*: 84,14 m²	Wohnfläche*: 70,99 m²	Wohnfläche*: 84,16 m²	Wohnfläche*: 48,51 m²
Terrasse: 8,00 m²	Terrasse: 8,00 m²	Terrasse: 8,00 m²	Terrasse: 8,00 m²
Gartenanteil: ca. 28 m²	Gartenanteil: ca. 28 m²	Gartenanteil: ca. 35 m²	Gartenanteil: ca. 15 m²

\* Bei der angegebenen Wohnfläche ist die Terrasse gemäß Wohnflächenberechnung mit 50% ihrer Fläche eingerechnet.



## AUSSENANLAGEN

HAUS 1



**Hauptbüro:** Repräsentationsbüro:  
Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

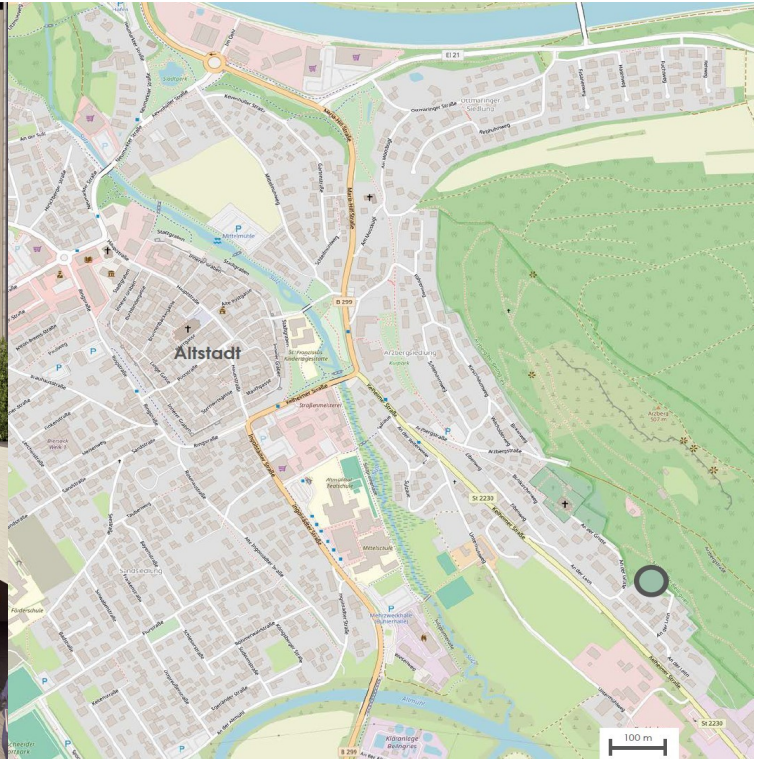
Tel.: 08461 – 7 02 38  
Fax: 08461 – 92 86

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg  
Marktplatz 16, 91171 Greding

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)





**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

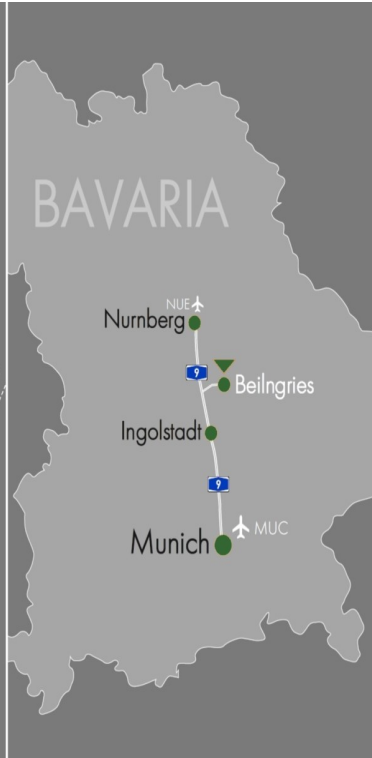
**Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: [info@immobilien-mitzam.de](mailto:info@immobilien-mitzam.de)

**Repräsentationsbüro:**

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding