



Objektnummer 000WF1002

**Natur Pur: Neubau 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung barrierefrei mit Tiefgarage in idyllischer Arzberglage (provisionsfrei)**

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

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

**Schaufenster:**

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg  
Marktplatz 16, 91171 Greding

[Online ansehen](#)

## **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>365.500,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Ein Kauf erfolgt ohne zusätzliche MAKLER- bzw. VERMITTLUNG</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>67,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023/2024</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Befeurung</b>	<b>Luftwp</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Energiertyp</b>	<b>Niedrigenergie</b>
<b>Seniorenrecht</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>16,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>

## **Objektbeschreibung**

<b>Hauptbüro:</b> Ingolstädter Straße 18, Beilngries	<b>Repräsentationsbüro:</b> Hauptstraße 42, 92339 Beilngries
Tel.: 08461 – 7 02 38 Fax: 08461 – 92 86	<b>Schaufenster:</b> Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Marktplatz 16, 91171 Greding
Mail: <a href="mailto:info@immobilien-mitzam.de">info@immobilien-mitzam.de</a>	

## Lage

*Das Bauvorhaben, wunderschön am sonnigen Hang, befindet sich in der ruhig gelegenen Ottmaringer Siedlung in Beilngries. Harmonisch in die Natur integriert, bieten sich von hier aus wunderschöne Blicke auf die grüne Umgebung des Ottmaringer Tals.*

*Freuen Sie sich in dieser besonderen Lage auf perfekt geschnittene und durchdachte Eigentumswohnungen. Die Nähe zur Natur, aber auch die Vorteile der Stadt spiegeln sich in der Architektur wieder.*

*In wenigen Gehminuten erreichen Sie ganz bequem die Altstadt. Auch Schulen, das Ärztehaus und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu finden.*

*Wunderschöne Spazierstunden am Arzberg beginnen direkt an Ihrer Haustür.*

## Objektbeschreibung

*Jeder Mensch sehnt sich nach einem attraktiven und gemütlichen Zuhause und möchte aber gleichzeitig die Möglichkeiten haben, unmittelbar an den Vorzügen städtischen Lebens teilhaben zu können.*

*Mit diesem neuen Bauprojekt erfüllen wir Ihnen genau diese Vorstellungen. Die Wohnanlage mit attraktiver und zeitloser Architektur bietet Ihnen die Freiräume, sich den Traum vom naturnahen Wohnen in einer pulsierenden Kleinstadt zur erfüllen.*

### Fakten:

- zeitlose Architektur und durchdachte Grundrisse;
- Massivbauweise!!!
- Bestes Raumklima durch UNIPOR SiVACOR Ziegel gefüllt mit Nadelholzfasern;
- Ökologisch hochwertiges & regeneratives Energiekonzept mit Luft-Wärmepumpe und PV-Anlage: Natürliche Wärme aus der Natur!
- Energieeffizienzklasse: A+;
- Aufzug vom Untergeschoss/Tiefgarage bis ins Dachgeschoss;
- barrierefreie Zugänge - ideal für alle Lebenslagen;

### 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

- **Fußbodenheizung in allen Räumen mit Einzelraumsteuerung;**
- **hochwertige Fußböden;**
- **Zimmertüren mit 2,10 m Durchgangshöhe;**
- **3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden;**
- **Wohnbereich Aluraffstore, elektrisch bedienbar;**
- **Lüftungsanlage (Fensterfalzlüftung) in jeder Wohnung;**
- **Wasser Enthärtungsanlage;**
- **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;**
- **VDSL/Glasfaser vorhanden;**
- **Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt**

## **Wohnungen:**

### **Erdgeschoss**

**W01: 4 ZKB mit ca. 98,33 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!**

**W02: 2 ZKB mit ca. 67,00 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 365.500,-- EUR**

**W03: 3 ZKB mit ca. 97,74 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!**

### **Obergeschoss**

**W04: 4 ZKB mit ca. 98,36 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 543.500,-- EUR**

**W05: 2 ZKB mit ca. 67,03 m<sup>2</sup> Whfl. Preis: 368.000,-- EUR**

**W06: 3 ZKB mit ca. 97,74 m<sup>2</sup> Whfl. VERKAUFT!**

**Tiefgaragenstellplatz: 22.000,-- EUR**

**(Grundriss siehe unter DOKUMENTE!)**

**weitere Infos:**

## **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



- *Änderungen der Grundrisse nach individuellen Vorstellungen möglich!*
- *nutzen Sie bei Kapitalanlage unseren 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

## AUSSENANLAGEN



**Hauptbüro:**  
Ingolstädter Straße 18, Beilngries

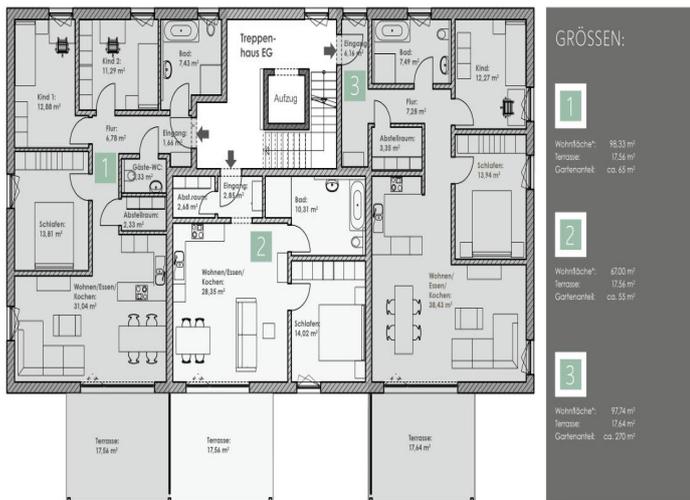
**Repräsentationsbüro:**  
Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

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)

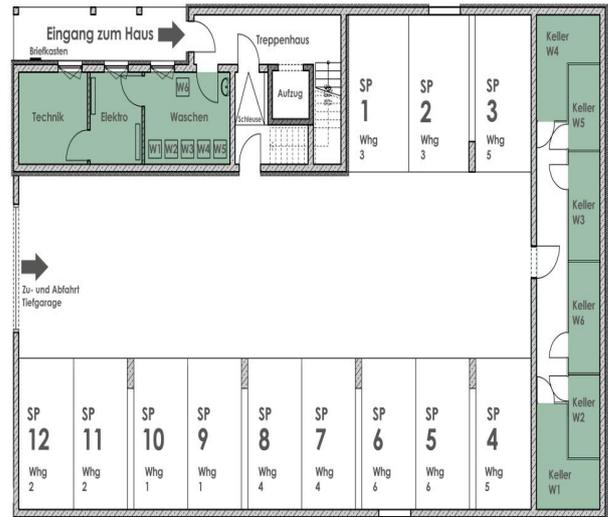
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



\*Bei der angegebenen Wohnfläche ist die Terrasse gemäß Grundflächenberechnung mit 0,5 m Freizeitanlage eingerechnet.



GRUNDRISS KELLERGEHOSS



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

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

**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