



REIHENHAUS KAUFEN INGOLSTADT

## Modernes Reihenhaus in Ingolstadt: Garten, 6 Zimmer & PV-Anlage

Ca. 120 m<sup>2</sup> auf 4 Ebenen, eigener Garten, ausgebautes DG, PV-Anlage mit Speicher 2025.

OBJEKTDRESSE

**Weckenweg 44**  
85055 Ingolstadt - Oberhaunstadt

KAUFPREIS

**485.000 EUR**

zzgl. 3,57 % Maklerprovision inkl. MwSt.

ca. 4.042 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 Zimmer · 120 m<sup>2</sup> · 190 m<sup>2</sup> Grundstück

PV-Anlage + Speicher 2025

WOHNFLÄCHE  
ca. 120 m<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK  
ca. 190 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
6

BAUJAHR  
1970

EBENEN  
KG · EG · OG · DG

### Ein Zuhause mit Platz, Garten und moderner Energietechnik

Dieses Reihenmittelhaus in Ingolstadt-Oberhaunstadt verbindet die klassischen Vorteile eines familienfreundlichen Eigenheims mit wichtigen Modernisierungen der letzten Jahre. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über vier Ebenen, bietet das Haus ausreichend Raum für Familie, Homeoffice, Gäste oder Hobby.

Der eigene Garten schafft privaten Freiraum – selten und zunehmend gefragt im Ingolstädter Stadtgebiet. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet echte Nutzungsflexibilität: Büro, Jugendzimmer, Gästezimmer oder Rückzugsbereich.

Wichtige Investitionen bereits erledigt: Gasheizung (2019), neue Wasser-/ Abwasserleitungen (2025) und die 2025 installierte PV-Anlage mit Speicher.

### Eckdaten auf einen Blick

Objektart	Reihenmittelhaus
Stadtteil	Oberhaunstadt
Wohnfläche ca.	120 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	190 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Baujahr	1970
Dachgeschoss	ausgebaut
Garten	vorhanden

### Ausstattung & Merkmale

- 6 Zimmer auf 4 Ebenen
- Ausgebautes Dachgeschoss
- PV-Anlage 2025 (5,85 kWp)
- Gasheizung (erneuert 2019)
- Dachfenster erneuert (2007)
- Eigener Garten (ca. 190 m<sup>2</sup>)
- Kellergeschoss vorhanden
- Batteriespeicher (10,24 kWh)
- Neue Wasserleitungen (2025)
- Türen erneuert (2007)

### INVESTITIONEN BEREITS ERLEDIGT

#### Wichtige Modernisierungen

- 07 2007**  
Dachfenster und Türen erneuert
- 19 2019**  
Gasheizung erneuert
- 25 2025**  
Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- 25 2025**  
PV-Anlage (5,85 kWp) + 10,24 kWh Speicher installiert

### VIER EBENEN · EIN HAUS

#### Raum- und Nutzungskonzept

**KG**

#### Kellergeschoss

Stauraum, Technik,  
Vorrat, Hobby

**EG**

#### Erdgeschoss

Wohnen, Essen, Küche,  
Gartenzugang

**OG**

#### 1. Obergeschoss

Schlafen, Kinder,  
Arbeiten, Bad

**DG**

#### Dachgeschoss (ausgebaut)

Büro, Gästezimmer,  
Rückzug

### ENERGIETECHNIK 2025

#### PV-Anlage & Speicher

Die 2025 installierte Photovoltaik-Anlage mit 5,85 kWp und 10,24 kWh Batteriespeicher kann dazu beitragen, den selbst erzeugten Strom besser zu nutzen und die Abhängigkeit vom externen Strombezug zu reduzieren. Die tatsächliche Wirtschaftlichkeit hängt vom individuellen Verbrauchsverhalten ab.

PV-Leistung	<b>5,85 kWp</b>
Batteriespeicher	<b>10,24 kWh</b>
Installiert	<b>2025</b>
Heizung	<b>Gas (2019)</b>
Endenergiebedarf	<b>157,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
Effizienzklasse	<b>E</b>

### Einblicke in das Objekt



### Lage: Ingolstadt-Oberhaunstadt

Das Haus befindet sich im Stadtteil Oberhaunstadt – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Arbeitsstandorte.

Adresse	<b>Weckenweg 44, 85055 IN</b>
Stadtteil	<b>Oberhaunstadt</b>
Entfernung Audi	<b>auf Anfrage</b>
Entfernung Innenstadt	<b>auf Anfrage</b>
Schulen / Kitas	<b>in der Nähe</b>
ÖPNV / A9	<b>auf Anfrage</b>

### Kosten & Energieausweis

Kaufpreis	<b>485.000 EUR</b>
Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>ca. 4.042 EUR</b>
Provision (Käufer)	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
Ausweistyp	<b>Bedarfsausweis</b>
Kennwert	<b>157,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
Effizienzklasse	<b>E</b>
Energieträger	<b>Gas</b>
Baujahr Heizung	<b>2019</b>

### Grundrisse (KG · EG · 1.OG · DG)



Detaillierte Einzelgrundrisse auf Anfrage erhältlich.

### Energieausweis

#### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registernummer: BY-2025-00584904 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 35,52 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **157,8 kWh(m<sup>2</sup>a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **154,5 kWh(m<sup>2</sup>a)**

<b>Aufbauangaben gemäß GEG § 17</b> Risikostratifizierung Ist-Wert (kWh/m <sup>2</sup> a)    Anforderungswert (kWh/m <sup>2</sup> a) Erprobte Qualität der Gebäudeteile § 17 Ist-Wert (Wsp/m <sup>2</sup> K)    Anforderungswert (Wsp/m <sup>2</sup> K) Sondereicher Wärmeschutz Dach/Heizung <input type="checkbox"/> vorgeplant	<b>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</b> <input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18550 <input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG (Energiebedarfsberechnung) <input type="checkbox"/> Berechnungen nach § 30 Absatz 4 GEG
--	--

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **157,8 kWh(m<sup>2</sup>a)**

---

<b>Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien</b> <input type="checkbox"/> Nutzung zur Befreiung des 65%-EE-Regelwertes § 79 Absatz 1 Nr. 1 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 2 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 3 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 4 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 5 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 6 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 7 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 8 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 9 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 10 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 11 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 12 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 13 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 14 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 15 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 16 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 17 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 18 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 19 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 20 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 21 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 22 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 23 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 24 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 25 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 26 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 27 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 28 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 29 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 30 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 31 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 32 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 33 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 34 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 35 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 36 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 37 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 38 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 39 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 40 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 41 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 42 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 43 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 44 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 45 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 46 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 47 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 48 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 49 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 50 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 51 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 52 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 53 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 54 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 55 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 56 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 57 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 58 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 59 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 60 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 61 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 62 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 63 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 64 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 65 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 66 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 67 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 68 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 69 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 70 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 71 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 72 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 73 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 74 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 75 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 76 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 77 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 78 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 79 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 80 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 81 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 82 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 83 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 84 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 85 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 86 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 87 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 88 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 89 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 90 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 91 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 92 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 93 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 94 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 95 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 96 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 97 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 98 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 99 <input type="checkbox"/> Erzeugung des 65%-EE-Regelwertes nach § 79 Absatz 1 Nr. 100	<b>Vergleichswerte Endenergie</b> 
---	---------------------------------------

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG listet für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren oder Annahmen kann es zu Abweichungen kommen. Die angegebenen Bedarfswerte der Studie sind gegenüber dem nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudefläche (A<sub>g</sub>) die in Abhängigkeit der Größe der Wohnfläche des Gebäudes.

### Das Angebot auf einen Blick

**485.000**

EUR KAUFPREIS

**120 m<sup>2</sup>**

WOHNFLÄCHE

**6**

ZIMMER

**PV**

5,85 KWP · 2025

### Für wen eignet sich dieses Haus besonders?

#### Junge Familien

6 Zimmer, Garten und vier Ebenen – Platz für Familienleben und Kinderzimmer.

#### Paare mit Platzbedarf

Homeoffice, Gästezimmer und Hobby – das DG schafft echte Nutzungsflexibilität.

#### Eigennutzer mit Weitblick

Wichtige Modernisierungen erledigt, PV 2025 – solider Einstieg ohne Sofortinvestitionen.

#### Professionals Großraum IN

Ingolstadt als Wohnstandort: kurze Wege zum Arbeitgeber, Haus mit Garten.

### PERSÖNLICHER KONTAKT

#### Interesse an diesem Reihenhaus in Ingolstadt?

Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an oder vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin – persönlich, unverbindlich und auf Ihre Fragen zugeschnitten.



#### Moritz Zinsmeyer

Verkauf | Immobilienkaufmann (IHK)

#### DIREKTKONTAKT

**0841 / 4531**

info@zinsmeyer-immobilien.de

#### ONLINE ANFRAGEN

**zinsmeyer-immobilien.de**

Exposé- oder Besichtigungsanfrage

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.