



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# **KENSINGTON Exklusiv: Wohn-Geschäftshaus, zentral in Kösching und ca.10 Min. von Ingolstadt entfernt!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_924	<b>Datum:</b>	18.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Ort:</b>	85092 Kösching	<b>Wohnfläche:</b>	366,01 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	116,94 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	196,73 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	563,04 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	6,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	1.179.000,00 €	<b>Provision:</b>	4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	----------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2032-02-14
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2010
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	68.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Annemarie Matura	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	017664976671
<b>E-Mail:</b>	annemarie.matura@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Ein gepflegtes und geräumiges Wohn- und Geschäftshaus erwartet Sie in einer erstklassigen Lage in Kösching, nur etwa 10 Minuten von der begehrten Stadt Ingolstadt entfernt. Ursprünglich im Jahr 1965 um- bzw. ausgebaut, wurde das Gebäude später umfassend renoviert und modernisiert, wodurch seine Substanz nachhaltig gesichert ist.

Diese Generalüberholung umfasste die Erneuerung sämtlicher Leitungen, Fenster, des Dachs, der Dämmung sowie der Heizungsanlage. Sie garantiert somit nicht nur zeitgemäßen Komfort, sondern auch langfristige Werterhaltung. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Pumpe in Heizleitungen, diese sind teilweise gedämmt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über den Heizkessel. Die Anlage ist voll funktionsfähig, der Gesamtzustand ist baujahrtypisch. Die elektrische Anlage wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert und ergänzt und ist voll funktionstüchtig.

Die Trennwand zum Nachbargebäude ist als Brandschutzwand ausgeführt. Die Brandschutzmaßnahmen sind ausbaufähig, erfüllen jedoch die Mindestanforderungen. Das Gebäude ist auf einer Bodenplatte gegründet und mit 2 Räumen teilunterkellert. Die beiden Kellerräume mit einer Fläche von insgesamt ca. 80 m<sup>2</sup> werden vom Gewerbe aus genutzt.

Das Anwesen bietet insgesamt drei Wohneinheiten:

- Wohnung Nr. 1 mit ca. 194 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen und umfasst fünf Zimmer, zwei Duscbäder, eine großzügige Einbauküche mit Essbereich, eine herrliche Dachterrasse und großzügige Stauräume im Speicher. Diese Wohnung erreicht man durch den ersten Eingang links. Ein Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

- Wohnung Nr. 2 mit ca. 97 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über vier Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine geräumige Küche mit separater Abstellkammer. Diese Wohnung erreicht man im ersten Stock durch den Eingang links vor dem Carport / der Garage.

- Darüber hinaus gibt es gegenüber eine eigenständige und großzügige 1-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von ca. 75 m<sup>2</sup>, einem offenen Grundriss, Dusche, WC und Südbalkon.

Das Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich darüber hinaus auf einem großzügigen Grundstück von 430 m<sup>2</sup>, das durch eine Garage, einen Carport sowie vier weitere Außenstellplätze ergänzt wird. Die zentrale Lage gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die umliegende Infrastruktur.

Auch freuen wir uns Ihnen mitteilen zu können, dass die Firma Enpal am 19. Juni 2024 mit den Arbeiten an der neuen Photovoltaikanlage beginnen wird. Die PV-Anlage hat eine Leistung von 10 kW und wird mit einem Speicher von 12 kWh ausgestattet. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die Voraussetzungen für den sicheren und effizienten Betrieb der Anlage zu schaffen.

Am 24.06.24 wird die Anlage dann endgültig angeschlossen und in Betrieb genommen. Nach diesem Datum kann man von den Vorteilen der neuen Solarstromanlage profitieren und einen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung leisten.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und stellen Ihnen auf Anfrage den Link zu unserem Datenraum zur Verfügung. Hier finden Sie alle weitere Unterlagen und relevante

Informationen zu den Mieteinnahmen, den Renovierungen, den privaten Innenaufnahmen und vielem mehr!

## Lage:

---

Der Markt Kösching liegt im Landkreis Eichstätt in Bayern, Deutschland. Er umfasst die Ortsteile Bettbrunn und Kasing sowie den ausgedehnten Köschinger Forst. Laut dem Standesamt hat die Marktgemeinde Kösching eine Einwohnerzahl von 10.515 (Stand: 3. April 2024).

Die Entfernung zwischen Ingolstadt und Kösching beträgt 11 Kilometer Luftlinie oder 12,1 Kilometer über Straßen. Eine direkte Busverbindung vom Ingolstädter Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Bussteig F nach Kösching, Ingolstädter Straße, steht zur Verfügung. Die Busse verkehren stündlich an allen Tagen der Woche. Die Fahrt dauert etwa 22 Minuten. Die Entfernung von Kösching nach München beträgt 86,2 Kilometer über die Autobahn A9, was eine Fahrzeit von etwa 59 Minuten bedeutet. Die Entfernung über Straßen von Kösching nach Regensburg beträgt 73 Kilometer. Die Fahrt dauert ungefähr 52 Minuten.

In der Umgebung von Kösching befinden sich namhafte Arbeitgeber wie die Audi AG, die Media-Saturn-Holding-GmbH, Continental, die Stadt und das Klinikum Ingolstadt sowie zahlreiche andere Unternehmen, die für eine wirtschaftlich starke Umgebung sorgen. Insbesondere das Audi-Werk in Ingolstadt, das seit mehr als 70 Jahren besteht und als größter Arbeitgeber und wirtschaftlicher Motor der Region gilt, macht den Wirtschaftsstandort attraktiv. In der Nähe von Kösching befindet sich auch Airbus in Manching, der Standort des militärischen Luftfahrtzentrums von Airbus Defence and Space. Airbus ist ein bedeutender Arbeitgeber in der Region und trägt zur Vielfalt der Wirtschaftslandschaft bei.

Für Familien mit Kindern bietet Kösching eine Vielzahl von Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen, darunter Grund- und Realschulen sowie die Montessorischule. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden, darunter Supermärkte, wie Aldi Süd, Lidl und Edeka, Drogeriemärkte wie DM, Metzgereien, Bäckereien sowie schöne Eiscafés und zahlreiche Restaurants.

Sowohl Kösching als auch die nahegelegene Stadt Ingolstadt sind bei Familien mit Kindern beliebt, nicht zuletzt aufgrund ihrer Lage an der Donau, ihrer historischen Sehenswürdigkeiten und der grünen Anlagen und Parks, die eine hohe Lebensqualität bieten. Besonders für Familienausflüge eignet sich der ehemalige Festungsgürtel, der heute als Freizeit- und Erholungsgebiet dient. Südlich der Donau liegt der Klenzepark mit einem Spielplatz und schönen Blumenbeeten, wo im Sommer viele Feste und Konzerte stattfinden.

Kösching bietet also eine attraktive Mischung aus wirtschaftlicher Stärke und familienfreundlicher Umgebung, was es zu einem äußerst interessanten Ort für Investoren macht. Die Präsenz namhafter Unternehmen, wie Audi und Airbus, kombiniert mit der Nähe zu Ingolstadt und anderen wichtigen Städten, schafft ein sehr gutes wirtschaftliches Umfeld. Gleichzeitig bieten die vorhandenen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die hohe Lebensqualität viele Anreize für Familien, in Kösching zu leben und zu arbeiten.

## Ausstattung:

---

- BAUJAHR/AN- BZW UMBAU IM JAHR 1965

- 2024: NEUE PV-ANLAGE MIT 10 kW LEISTUNG UND 12 KWH SPEICHER
- 2015: GENERALSANIERUNG, UMBAU- UND FASSADENÄNDERUNG
- 2015: DACHDÄMMUNG UND -EINDECKUNG ERNEUERT
- DAS SATTELDACH HAT EINE ZIEGELEINDECKUNG (HOLZ-PFETTENDACH)
- 2015: AUßENWÄNDE SIND MASSIV GEMAUERT UND VERPUTZT; ANSTRICH ERNEUERT
- 2015: EINBAU KUNSTSTOFFFENSTER; 2-FACH VERGLASUNG MIT ISOLIERGLAS UND TEILS MANUELLEN ROLLLÄDEN
- 2002: GAS HEIZKESSEL; VISSMANN VITODENS 200 MIT BRENNWERTTECHNIK
- STROMVERSORGUNG: EIN 400 V STARKSTROMANSCHLUSS IST VORHANDEN
- GRUNDSTÜCKSGRÖßE: 430 QM
- WOHNUNG NR. 1 (EG, OG, DG): WOHNFLÄCHE: CA. 193,96 QM
- WOHNUNG NR. 2 (OG, DG): WOHNFLÄCHE: CA. 96,73 QM
- 1-ZIMMER-WOHNUNG (OG): WOHNFLÄCHE: CA. 75,32 QM
- GESAMTWOHNFLÄCHE DER WOHNEINHEITEN: CA. 366,01 QM

\*\*\* WEITERE INFOS NUR BEI UNS! \*\*\*

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Annemarie Matura - 0176 64976671

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Käuferprovision 4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

Mitten im schönen Kösching!



Nur 10 Min. von Ingolstadt!



Individuell gestaltbar!



Mit sonniger Dachterrasse & Co.!



Weitere Informationen nur bei uns!



**MEHR  
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage  
oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

Werden Sie Tippgeber!



**TIPPGEBER  
WERDEN**

Werden Sie KENSINGTON-Tippgeber  
& sichern Sie sich attraktive Prämien!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International