
CHARMANTES ALTSTADTHAUS

5 ZIMMER | 106 QM | 85049 INGOLSTADT

CHARMANTES ALTSTADTHAUS IM HERZEN VON INGOLSTADT -
TOP-RENDITE UND GROßES POTENZIAL



Adresse	Schulstr. 21 85049 Ingolstadt	Objekttyp	Einfamilienhaus
		Wohnfläche	106 qm
Zimmer	5 + Kellerraum + Technikraum + ausbaufähiges Dach	Kaufpreis EFH	498.000,-€
		Jährl. Mieteinnahmen	39.360,-€
Etagen	3 bzw. 4	Käuferprovision: 3,57%	
Baujahr	ca. 1750	inkl. MwSt.	

Anbieter	Schranz Immobilien	Telefon	+49 176 23134453
Ansprechpartner	Ulrike Schranz	E-Mail	info@schranz-immobilien.de
Straße	Hallstr. 8		
Ort	85049 Ingolstadt		

AUSSTATTUNG

Räume	5 Zimmer + Kellerraum
Boden	Laminatböden und Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Energieart	Fernwärme (2012 eingebaut)
Bäder	Alle Bäder, Küchen und Möblierungen in den letzten 10 Jahren renoviert bzw. ausgetauscht.
Sonstiges	Die Fenster sind erneuert. Letzte Renovierung 2025, von daher kein „Investitionsstau“, sondern alles in gutem Zustand.

STANDORT

Ingolstadt zählt zu den schönsten Städten Deutschlands. Ingolstadt liegt an der Donau und ist mit 140.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Bayerns. Die Stadt hat eine nahezu vollständig erhaltene historische Altstadt mit Hunderten Baudenkmälern.

Die wirtschaftliche Kraft und Dynamik der Stadt ist auch eng verbunden mit einer hohen Lebensqualität und hervorragenden Lebensbedingungen. Hier kann Ingolstadt ebenfalls punkten. Das liegt auch am Charme der Stadt und ihrer idyllischen Lage an der Donau.

Die zentrale Lage Ingolstadts mitten in Bayern, die optimale Verkehrsanbindung und die gut ausgebaute Infrastruktur bieten eine hervorragende Basis. Die A9 führt direkt nach München und Nürnberg, die B16 nach Regensburg und die B300 nach Augsburg. Binnen einer knappen Stunde sind diese Städte mit dem Auto zu erreichen. Auch per Schiene ist Ingolstadt an wichtige deutsche Metropolen und Ballungsräume angebunden. Der ICE fährt seine Fahrgäste mehrmals täglich unter anderem nach München, Nürnberg, Frankfurt, Köln, Hannover, Bremen, Essen, Berlin und Hamburg – und das, ohne umzusteigen. Landshut, Regensburg oder Ulm erreichen Sie von Ingolstadt über das agilis-Streckennetz.

Um mit dem Flugzeug zu verreisen, müssen Sie keine langen Anreisen auf sich nehmen: sowohl der Flughafen Nürnberg als auch der Flughafen München sind weniger als 100 km entfernt. Letzterer wird zudem im Stundentakt vom Airport Express der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH bedient. Noch näher liegt der Flugplatz Manching mit gerade einmal 10 Kilometern Entfernung. Hier werden Starts und Landungen von Firmenflugzeugen abgewickelt und Flugzeugcharter- und Geschäftsflüge innerhalb Europas vermittelt.

Diesen „greifbaren“ Verkehrswegen steht die Datenautobahn in nichts nach: ein hochmodernes und gut ausgebautes Glasfasernetz, das Ingolstadt mit der ganzen Welt verbindet.

LAGE

Die Lage ist perfekt! Das Objekt befindet sich in Ingolstadts historischer Altstadt, direkt neben dem Liebfrauenmünster. Von hier aus haben Sie kurze Wege für alles, was Sie brauchen. Sei es Einkaufsmöglichkeiten (die Fußgängerzone ist in der Parallelstraße), Bäckereien, Restaurants, Café und Bars, Ärzte, Apotheken, Banken, das alles finden Sie in nächster Nähe. Sie sind mitten im Zentrum, jedoch auch in 2 Gehminuten in der Glacis (Grüngürtel von Ingolstadt) und von dort aus auch gleich in der Natur. Des weiteren gibt es in der Umgebung mehrere Kindergärten, Schulen, die Technische Hochschule und die Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Universität.

Darüber hinaus sind Sie in ebenfalls 2 Gehminuten im wunderbaren gepflegten Ingolstädter Freibad, wo man den Sommer sehr genießen kann.

Eine Tiefgarage ist fußläufig in 1 Minute erreichbar.

EINHEIT

Das ca. 1750 erbaute Einfamilienhaus ist eine echte Gelegenheit für Anleger und Selbstnutzer. Zum Verkauf steht ein gepflegtes Haus in bester Lage, mitten in der historischen Altstadt von Ingolstadt, nur wenige Schritte vom Liebfrauenmünster entfernt. Mit einer Gesamtfläche von 106 m², verteilt auf drei Ebenen, bietet diese Immobilie sowohl charmantes Altstadtflair als auch viel Potenzial.

Highlights der Immobilie:

- 60 m² Grundfläche, insgesamt 106 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 3 Wohnungen mit jeweils 26m² (EG), 40m² (1. OG) und nochmal 40m² im 2. OG
- Voll vermietet, sehr gute Rendite – perfekt für Investoren
- Ideal als Anlageobjekt, aber auch bestens geeignet für Pärchen oder kleine Familien zur Eigennutzung
- Großzügiger, ausbaufähiger Dachstuhl mit Potenzial für zusätzliche 25 m² Wohnfläche, evtl. Umbau des 2. OG zur Maisonette-Wohnung
- Zentrale Lage in der wunderschönen historischen Altstadt von Ingolstadt, direkt in der Nähe des Liebfrauenmünsters
- Fenster komplett erneuert – alle Bäder und Küchen sowie die Möblierungen wurden in den letzten 10 Jahren modernisiert
- Letzte Renovierung 2025, kein „Investitionsstau“ – die Immobilie befindet sich in sehr gutem Zustand

Der gut gepflegte Zustand und die regelmäßigen Modernisierungen sorgen für einen sofortigen Einzug ohne großen Renovierungsaufwand. Besonders für Anleger ist das Haus aufgrund der stabilen Mieteinnahmen und der attraktiven Rendite eine lohnenswerte Investition.

Gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren, damit Sie sich von der Qualität und dem Potenzial dieses Hauses überzeugen können!

LAGEPLAN



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Ingolstadt

Vermessungsamt Ingolstadt, 19.07.2007

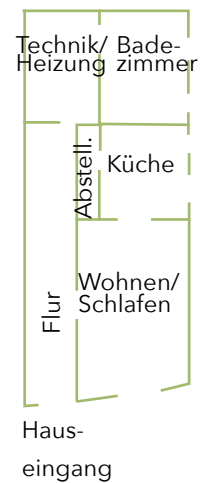
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßbentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

GRUNDRISSSE

Erdgeschoß: ca. 26 m²

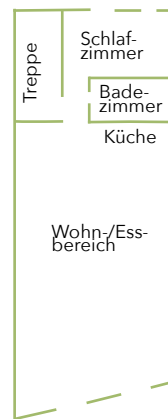


1. Obergeschoß ca. 40 m²

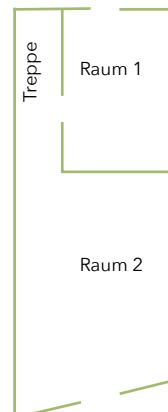


GRUNDRISSSE

2. Obergeschoß ca. 40 m²



Dachgeschoß (unausgebaut)



+ Keller 1 Raum mit Fernwärmanlage

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT

Schranz Immobilien
Ulrike Schranz (Dipl.-Kffr.)
Hallstr. 8
85049 Ingolstadt
Telefonnr. +49 176 2313 4453
info@schranz-immobilien.de

Bei den Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Bei weiteren Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.