
CHARMANTES ALTSTADTHAUS

9 ZIMMER | 190 QM | 85049 INGOLSTADT

MEHRFAMILIENHAUS IM HERZEN VON INGOLSTADT

TOP-RENDITE UND GROßES POTENZIAL



Adresse	Lebzeltergasse 10 85049 Ingolstadt	Objekttyp	Mehrfamilienhaus
		Wohnfläche	ca. 190 qm
Zimmer	9 + 2 Kellerräume + Dachboden + Balkon	Kaufpreis EFH	1.029.000,-€
		Jährl. Mieteinnahmen	ca. 50.000,-€
Wohneinheiten	3	Käuferprovision: 3,57%	
Etagen	3 bzw. 4	inkl. MwSt.	
Baujahr	1958		

Anbieter	G. Mödl Immobilien	Telefon	+49 172 7986499
Ansprechpartner	Gabriele Mödl	E-Mail	info@moedl-immobilien.de
Straße	Karolingerstr. 17		
Ort	85051 Ingolstadt		

AUSSTATTUNG

Wohneinheiten	3 Wohnungen (1 ZKB Appartment, 5 ZKB Wohngemeinschaft im 1. OG und 3 ZKB im 2. OG)
Zimmer	9 Zimmer + 2 Kellerräume + Dachboden
Boden	Laminatböden, Fliesen und Fischgrätparkett im 2. OG, Treppenhaus Naturstein
Heizungsart	Zentralheizung (2005 erneuert)
Energieart	Gas
Bäder	Moderne Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung
Sonstiges	Innenhof mit Fahrradständer Pulldach Gut geschnittene, helle Wohnräume Großer ausbaufähiger Dachboden (siehe Fotos) Waschmöglichkeit im Keller Stetige Renovierungen, von daher kein „Investitionsstau“, sondern alles in sehr gutem Zustand. Großer Pluspunkt: Doppelgarage im Haus!

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 direkt in Ingolstadts historischer Altstadt. Von hier aus haben Sie kurze Wege für alles, was Sie brauchen. Sei es Einkaufsmöglichkeiten (die Fußgängerzone liegt quasi vor der Türe), Bäckereien, Restaurants, Café und Bars, Ärzte, Apotheken, Banken, das alles finden Sie in nächster Nähe. Sie sind mitten im Zentrum, jedoch auch in 5 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.

EINHEIT

Das 1958 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. Mit einer Gesamtfläche von 190 m², verteilt auf drei Ebenen und drei Wohneinheiten, bietet diese Immobilie sowohl charmantes Altstadtflair als auch viel Potenzial.

Highlights der Immobilie:

- 140 m² Grundfläche, insgesamt 190 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 3 Wohnungen mit jeweils 27m² (EG), 80m² (1. OG) und nochmal 84m² im 2. OG
- Voll vermietet, sehr gute Rendite – perfekt für Investoren
- Ideal als Anlageobjekt, aber auch bestens geeignet zur Eigennutzung oder eine Kombination aus beidem
- Großzügiger, ausbaufähiger Dachstuhl mit Potenzial für zusätzliche Wohnfläche, evtl. Umbau des 2. OG zur Maisonette-Wohnung
- Zentrale Lage in der wunderschönen historischen Altstadt von Ingolstadt
- Renovierungen alle Bäder und Küchen sowie die Möblierungen wurden in den letzten Jahren modernisiert
- Somit kein „Investitionsstau“ – die Immobilie befindet sich in sehr gutem Zustand

Besonders für Anleger ist das Haus aufgrund der stabilen Mieteinnahmen und der attraktiven Rendite eine lohnenswerte Investition.

WOHNHEINHEITEN ÜBERBLICK

Erdgeschoss (27 qm, Apartment):

- Modern gestaltet
- Hochwertige Fliesenböden
- Ideal als Single-Wohnung, für Kurzzeitvermietung oder Büro

1. Obergeschoss (80 qm, 5 WG-Zimmer):

- Perfekt für eine Wohngemeinschaft oder als Vermietungsobjekt
- Laminatboden in allen Zimmern
- Großzügiges Badezimmer
- Zusätzliches separates Gäste-WC

2. Obergeschoss (84 qm, wunderschöne 3 ZKB Altbauwohnung):

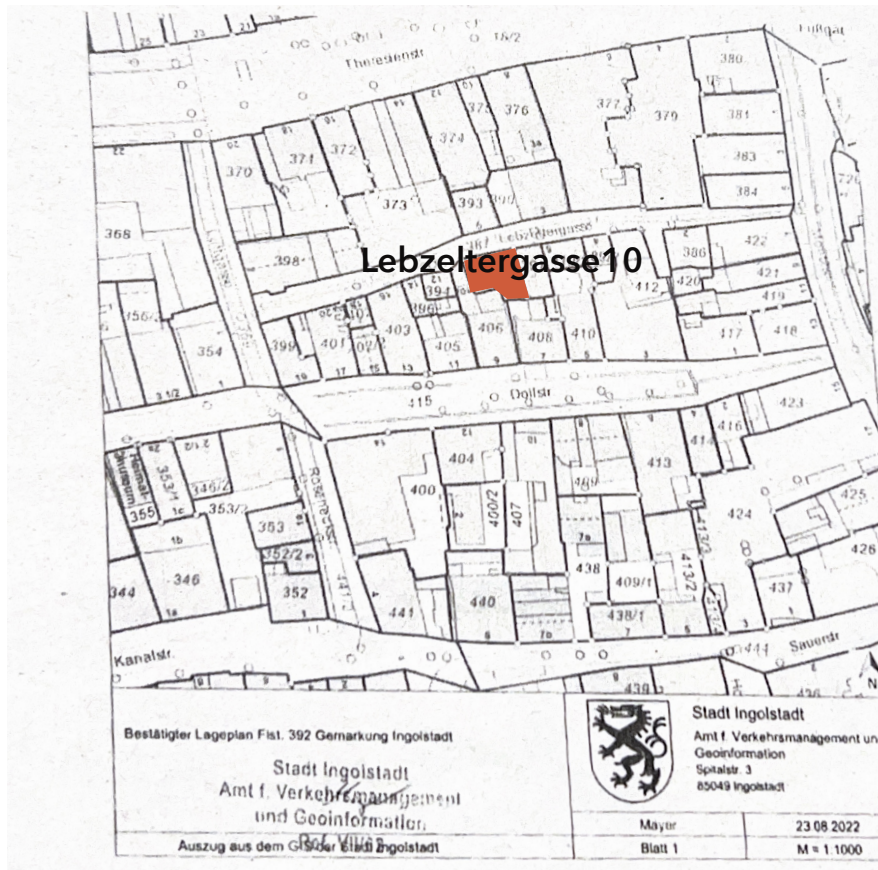
- Hochwertiges Fischgrätparkett
- Sonniger Balkon mit hochwertigem Holzbelag
- Großes, modernes Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Voll ausgestattete Einbauküche / Wohnküche
- Zusätzlicher Pluspunkt: Die geräumige Ankleide

Besonderheiten:

- Hochwertige Bodenbeläge in allen Einheiten
- Moderne Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung
- Gut geschnittene, helle Wohnräume
- Großer Dachboden
- Geräumige Garage (äußerst selten in der Innenstadt!)
- Keller für Stauraum, Waschküche und Heizung
- Innenhof mit Fahrradständer

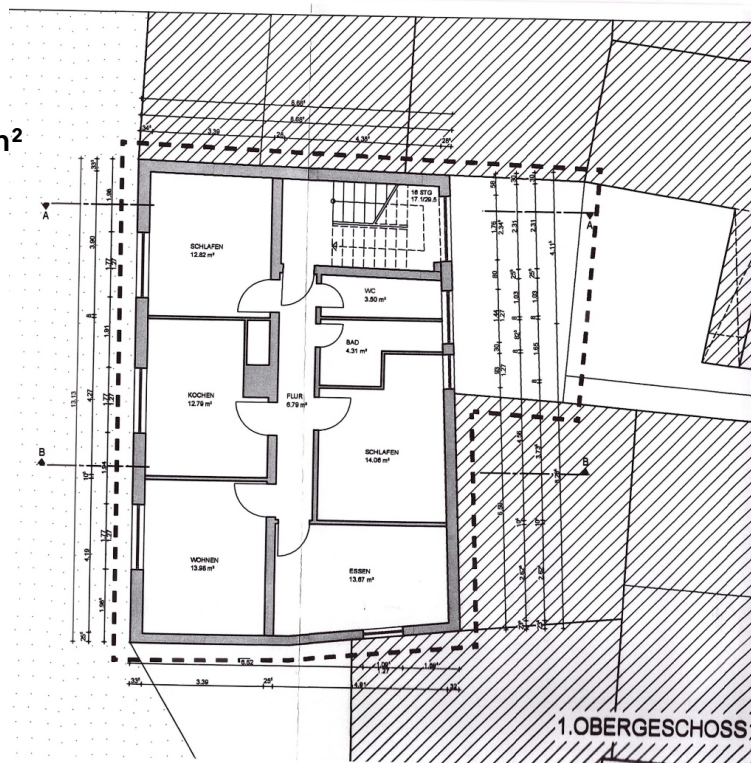
Alles in allem eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit!

LAGEPLAN



Architectural floor plan of the ground floor (ERDGESCHOSS) of a building. The plan shows a large garage (91.88 m²) at the front, a living area (ABST. 2, 13.81 m²) and a kitchen (ABST. 10.28 m²) at the back, and a central hallway (FLUR, 3.18 m²). A staircase (TREPPENHAUS, 7.64 m²) is located near the back. The plan includes numerous dimensions and a north arrow.

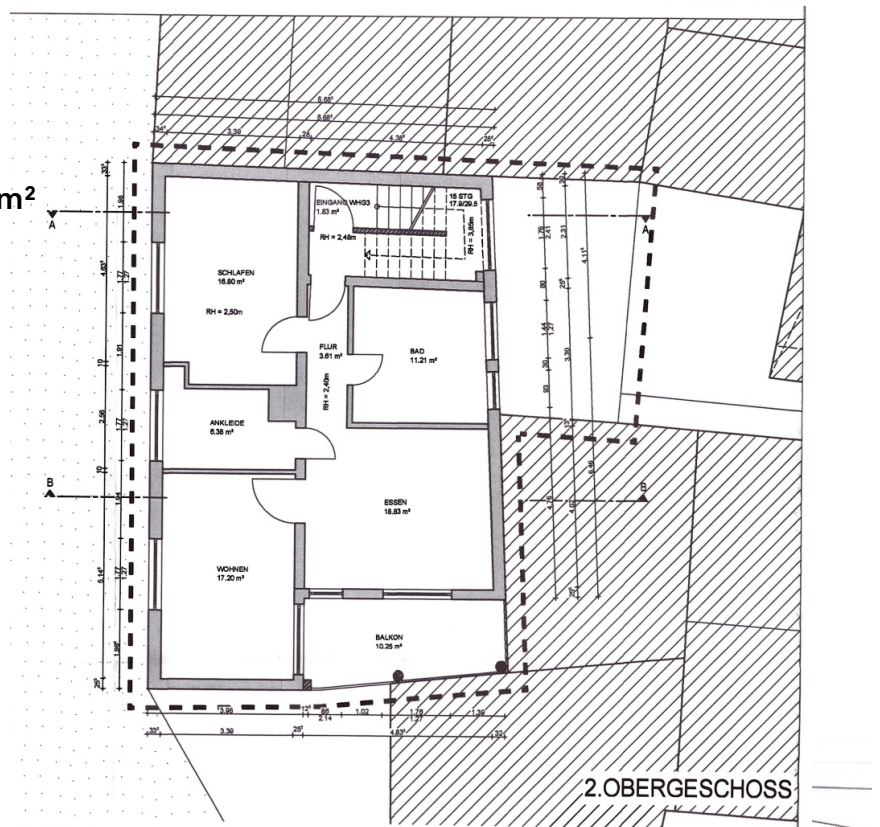
Erdgeschoß: ca. 27 m²



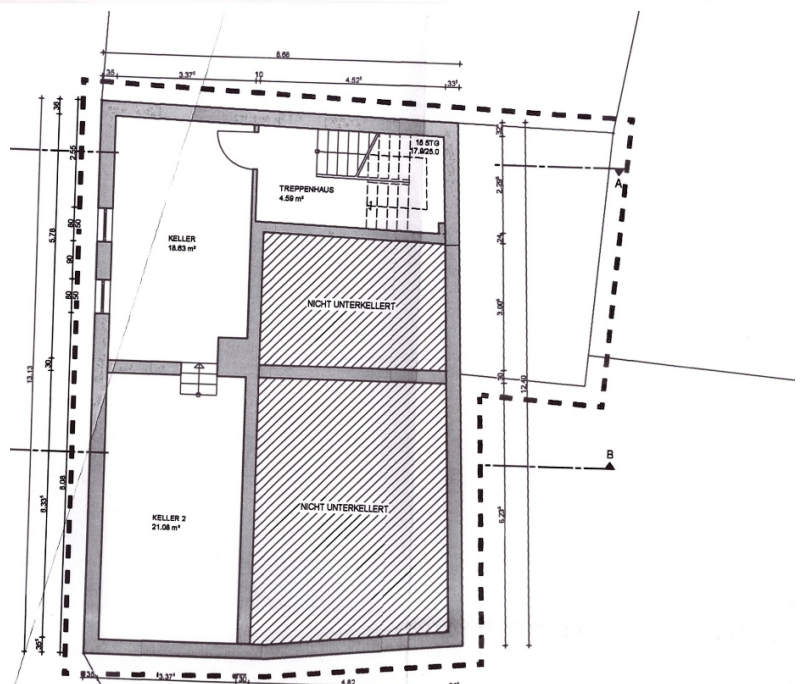
1. Obergeschoß ca. 80 m²

GRUNDRISSSE

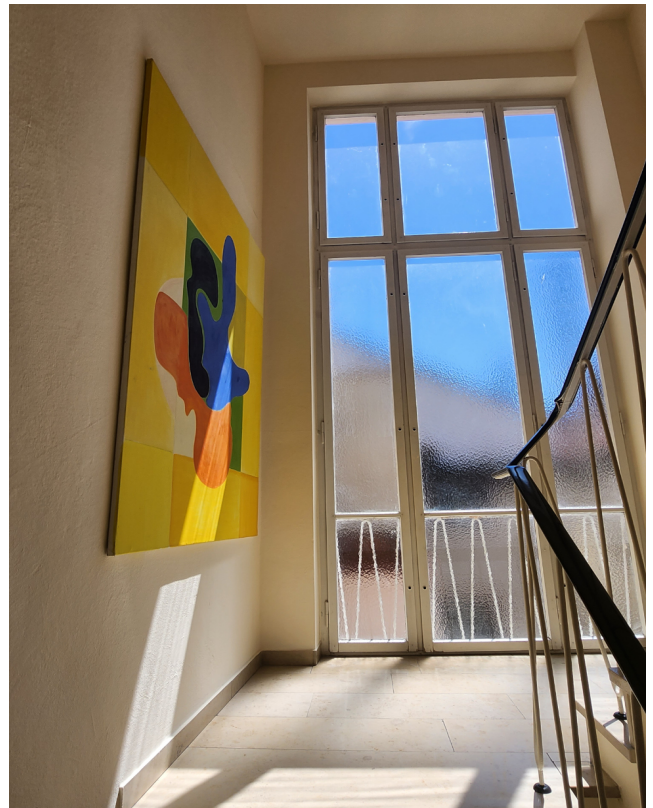
2. Obergeschoß ca. 84 m²



+ 2 Kellerräume



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT

G. Mödl Immobilien

Gabriele Mödl

Karolingerstr. 17

85051 Ingolstadt

Telefonnr. +49 172 7986499

info@moedl-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.