85057 Ingolstadt

Altbau: 132 m² mit langfristiger Perspektive



Kaufpreis
370.000 €

Wohnfläche
132 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	370.000 €

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung

Zustand

Baujahr	1936
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.03.2030
Endenergiebedarf	132.00
Primär-Energieträger	GA S

Objekt-Titel

Altbau: 132 m² mit langfristiger Perspektive

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Hindenburgstraße – in einer gewachsenen, innenstadtnahen Wohnlage mit kurzen Wegen und einer Infrastruktur, die sowohl für Kapitalanleger als auch für eine spätere Eigennutzung interessant ist.

Ein wesentlicher Vorteil der Lage ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt; auch der Nordbahnhof Ingolstadt ist in kurzer Distanz erreichbar. Von dort bestehen Bahn- und Busverbindungen in verschiedene Richtungen sowie eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Auch die täglichen Erledigungen lassen sich unkompliziert organisieren. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke und medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Ein Supermarkt liegt beispielsweise nur wenige hundert Meter entfernt.

Die Ingolstädter Innenstadt liegt ebenfalls nah: Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt nur rund 1,3 Kilometer Luftlinie. Damit sind Gastronomie, Einzelhandel und das urbane Angebot der Innenstadt schnell erreichbar, ohne dass man mitten im Zentrum wohnen muss.

Online-ID:
TKWEMQFG

Objekt-Nr.:
1000-293

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Für Familien und eine spätere Eigennutzung bietet die Umgebung zudem verschiedene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten und Schulen befinden sich im Umfeld; Ingolstadt verfügt darüber hinaus über ein breites Angebot an Grund-, Mittel- und Realschulen sowie mehreren Gymnasien und weiterführenden Bildungseinrichtungen.

Die Lage verbindet damit Innenstadtnähe, eine gute Verkehrsanbindung und eine funktionierende Infrastruktur. Für Kapitalanleger sind gerade diese Faktoren relevant, weil sie eine breite Mieternachfrage unterstützen. Für Eigennutzer bedeutet die Lage vor allem kurze Wege im Alltag und eine gute Einbindung in das Ingolstädter Stadtleben.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Vorteile auf einen Blick
- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 132 m² Wohnfläche – ungewöhnlich viel Platz für drei Zimmer und damit ein deutlich großzügigeres Wohngefühl als bei vielen vergleichbaren Wohnungen.
- Baujahr des Hauses 1936 – klassischer Gebäudebestand mit einer Raumwirkung, die sich vor allem durch die hohen Decken und großzügigen Proportionen bemerkbar macht.
- Hohe Decken und weitläufige Räume – sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und bieten auch größeren Möbeln ausreichend Platz.
- Große Fensterflächen – bringen viel Tageslicht in die Wohnräume und unterstützen die offene, freundliche Wirkung der Wohnung.
- Wohnung im 1. Obergeschoss – angenehm gelegen und über das Treppenhaus erreichbar; ein Aufzug ist nicht vorhanden.
- Zwei separate Schlafzimmer – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
- Großzügiges Wohnzimmer – ausreichend Platz für einen komfortablen Wohnbereich und eine separate Esszone.
- Große separate Küche – viel Arbeits- und Stellfläche und damit auch für Käufer interessant, die eine klassische Küche einem offenen Wohnkonzept vorziehen.
- Separate Speisekammer direkt an der Küche – zusätzlicher Stauraum für Vorräte, Getränke und Küchengeräte, ohne wertvolle Küchenfläche zu beanspruchen.
- Badezimmer mit Badewanne – klassisch gefliest und funktional ausgestattet.
- Etagenheizung – die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt unabhängig über eine eigene Heizungsanlage.
- Wohnung im Jahr 2021 renoviert – bereits durchgeführte Arbeiten reduzieren für den Käufer den unmittelbaren Modernisierungsbedarf.
- Eigener Kellerraum – zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgegenstände, Fahrradzubehör, saisonale Dinge oder Vorräte.

Vermietung
- Außenstellplatz steht zur Verfügung – komfortable Parkmöglichkeit direkt am Objekt und damit ein praktischer Mehrwert sowohl für den Mieter als auch für eine spätere Eigennutzung.
- Seit November 2022 vermietet – für Kapitalanleger besteht damit bereits ein laufendes Mietverhältnis.

Hinweis zu Bildern und Grundrissen
Wir respektieren die Privatsphäre des Mieters. Die im Exposé verwendeten Innenaufnahmen stammen daher aus der Zeit vor der Vermietung und zeigen die Wohnung im unmöblierten Zustand. Einzelne Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet bzw. optimiert.

Bitte beachten Sie, dass das Wohnzimmer in zwei Räume aufgeteilt wurde, sodass die Wohnung aktuell als 4-Zimmer-Wohnung genutzt wird.

Die tatsächliche Raumaufteilung kann in einzelnen Bereichen geringfügig von den dargestellten Grundrissen abweichen. So wurde beispielsweise im Flurbereich ein kleiner zusätzlicher Raum für Schuhe und Garderobe geschaffen. Im Wohnzimmer ist ein ursprünglich dargestellter Abstellraum nicht mehr vorhanden.

Die Grundrisse wurden auf Grundlage des vorliegenden Aufteilungsplans erstellt.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Hausgeld, zur Instandhaltungsrücklage und zu den weiterführenden Objektunterlagen.

Objektbeschreibung

Auf ca. 132 m² Wohnfläche bietet die Wohnung außergewöhnlich viel Raum für ursprünglich drei Zimmer. Das Gebäude stammt nach den vorliegenden Unterlagen aus dem Jahr 1936 und vermittelt mit seinen Proportionen einen Wohncharakter, der sich deutlich von vielen modernen, kompakt geplanten Wohnungen unterscheidet.

Bereits der weitläufige Flur unterstreicht dieses Raumgefühl. Er dient nicht lediglich der Erschließung, sondern schafft Abstand zwischen den einzelnen Wohnbereichen und bietet zusätzliche Stellmöglichkeiten.

Das großzügige Wohnzimmer wurde im Rahmen der aktuellen Nutzung geteilt, sodass die Wohnung derzeit als 4-Zimmer-Wohnung genutzt wird. Dadurch zeigt sich zugleich, wie flexibel die vorhandene Fläche auf unterschiedliche Anforderungen reagieren kann.

Zwei weitere separate Schlafzimmer bieten Platz für Familie, Gäste oder Arbeiten. Die große Küche bleibt bewusst ein eigenständiger Raum. Eine direkt angrenzende Speisekammer schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Küchengeräte.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein eigener Kellerraum und ein Außenstellplatz ergänzen das Angebot.

Die Wohnung wurde 2021 renoviert und ist seit November 2022 vermietet. Für Käufer entsteht damit eine Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis und zugleich einer langfristigen Perspektive für eine spätere Eigennutzung.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1936 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 26.10.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen











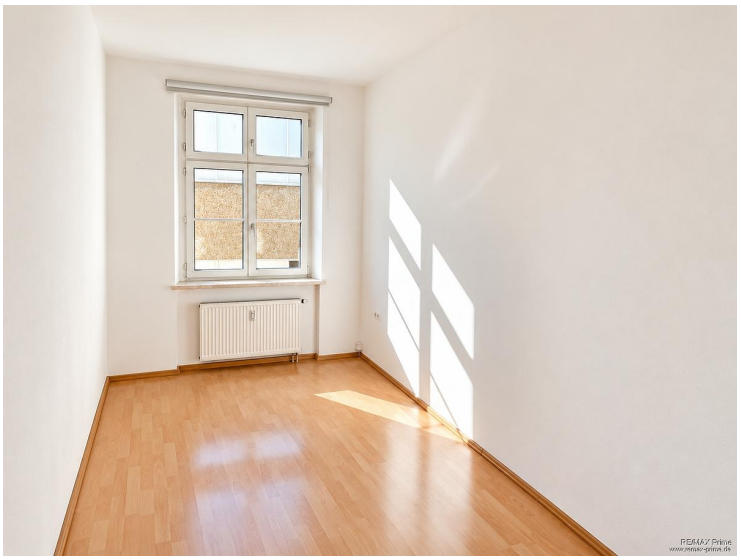

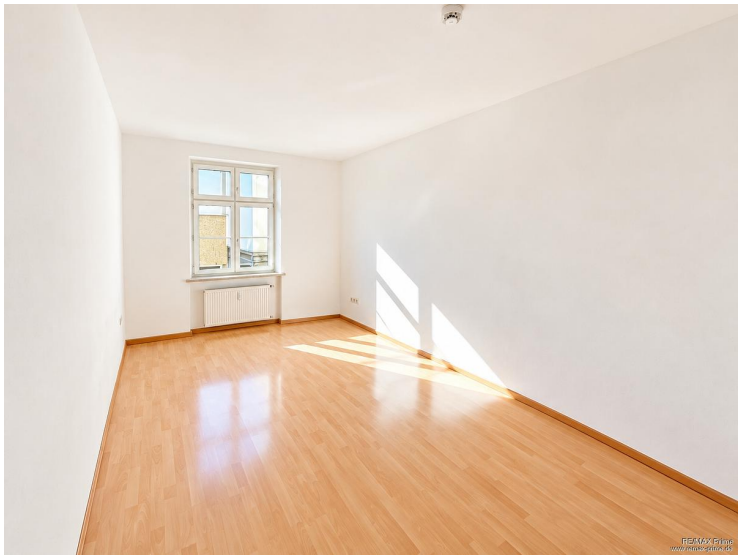






Prime Finance
IHRE FINANZIERUNG
Top-Zinsen & schnelle Zusagen mit Robert Schwabe
Top-Konditionen
Oft günstigere Zinsen selbst bei Ihrer Hausbank.
Insider-Wissen
Ehem. Großbank-Spezialist optimiert Ihre Anfrage.
Über 400 Partner
Unabhängiger Vergleich von Banken & Sparkassen.
Schneller zum Zuschlag
Direkte Abstimmung mit REMAX Prime für maximale Schnelligkeit.
JETZT FINANZIERUNG PRÜFEN
Mehr Infos & Kontakt: remax-prime.immo
AI MODIFIED
RE/MAX
Prime Immobilien


RE/MAX Firma
www.remax-firma.de