



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

# Großzügiges 3-Fam.haus mit 2 freien 102 qm Wohnungen, Bj.61, teilren., Garage, Ingolstadt-Mailing

Objekt: PPI123025 • Regensburger Straße 193 • 85055 Ingolstadt  
595.000,00 €





## Objektdaten

<b>ImmoNr</b>	PPI123025
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Straße</b>	Regensburger Straße
<b>Hausnummer</b>	193
<b>PLZ</b>	85055
<b>Ort</b>	Ingolstadt
<b>Kaufpreis</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsfrei</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 260 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	9
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	6
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 516 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	2 Freiplätze 1 Garage
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Baujahr</b>	1961
<b>Zustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	143,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

<b>Energieausweis gültig bis</b>	01.05.2035
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1961
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	sofort 2 x 100 qm



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus mit dem ursprünglichen Baujahr 1910, das 1961 umfangreich umgebaut und aufgestockt worden ist. Das Haus verfügt über drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 Quadratmetern. Zwei der drei Wohnungen sind bereits frei, die 3 ZKB Wohnung im Dachgeschoß ist vermietet.

EG-Wohnung mit 3-4 ZKB, Extra-WC, Einbauküche, Terrasse und verglasten Bereich, ca. 102 qm, BEREITS FREI!

1. OG-Wohnung mit 3 ZKB, 2 Balkonen, schön hell, Einbauküche, ca. 102 qm, BEREITS FREI!

DG-Wohnung mit 3 ZKB, Einbauküche, hell und freundlich, ca. 59 qm, derzeit vermietet für € 570,-- Kaltmiete.

Außenbereich:

Das Grundstück umfasst einen gepflegten Garten, eine Einzelgarage sowie ein großes, solides Nebengebäude, das Abstellmöglichkeiten für jede Wohneinheit bietet. Vor der Garage können weitere Stellplätze bei Bedarf entstehen. Im Garten beim Eingangsbereich könnte man noch eine Garage oder einen Carport anbringen.

## Lage

In Mailing, einem sehr gefragten Stadtteil von Ingolstadt, wohnt man in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Der Stadtteil kombiniert naturnahe Lage mit urbaner Anbindung – perfekt für alle, die die Nähe zur Stadt suchen, aber im Grünen leben möchten.

- **Schnelle Anbindung:** In wenigen Minuten erreichen Sie die B16 sowie die A9 – ideal für Pendler oder Familien mit vielseitigen Zielen.
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.
- **Freizeit & Erholung:** Der nahegelegene Auwaldsee, Donauauen und zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten perfekte Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- **Industrie & Wirtschaft:** Die Nähe zu großen Arbeitgebern wie Audi, Airbus Defence oder den Kliniken Südostbayern machen die Lage auch beruflich attraktiv.



Die Lage ist sowohl für Singles, Familien als auch für Investoren attraktiv.

## Ausstattung

Ausstattung und Zustand:

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet zusätzlich eine Garage sowie ein solides Nebengebäude im Garten. Die ursprüngliche Öl-Heizung wurde in 2025 vor kurzem auf Gas umgestellt, was für eine moderne und effiziente Wärme sorgt. Diese Umstellung ist im vorhandenen Energieausweis noch nicht berücksichtigt! Die Öltanks wurden ordnungsgemäß aus dem Keller entfernt.

Die Fenster wurden vor einigen Jahren auf Kunststofffenster erneuert, sodass sich die Energieeffizienz des Hauses verbesserte. In den letzten Jahren wurden immer wieder Renovierungen am Haus und in den Wohnungen vorgenommen. Vor kurzem wurde der Dachboden mit Dämmmaterial isoliert.

Die Wohnungen sind hell und freundlich, die Grundrisse sind großzügig gestaltet.

Die helle und großzügige 3-4 ZKB im Erdgeschoß hat eine Terrasse sowie einen Art Wintergarten auf der Rückseite des Hauses, mit Zugang zum Garten und Abstellraum. Das Bad ist renovierungsbedürftig, die Böden sind abgewohnt.

Die helle und großzügige 3 ZKB im 1. Obergeschoss mit 2 Balkonen und Einbauküche steht derzeit leer und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden! Der Laminatboden hat Gebrauchsspuren, die Einbauküche ist schon älteren Datums. Das Bad wurde vor einigen Jahren teilrenoviert.

Die 3 ZKB-Dachwohnung ist freundlich und hell, das Bad renoviert. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Eigennutzung oder Kapitalanlage - bei diesem Objekt ist alles möglich.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.

Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei!



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Hausansicht.



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Küche 1.OG



Küche 1. OG mit Zugang Balkon



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Wohnzimmer 1.OG mit Balkon



1. Schlafzimmer 1.OG



2. Schlafzimmer 1.OG



Flur 1.OG



Bad 1. OG



Bad 1.OG



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN



Treppenhaus



Wohnzimmer Wohnung im DG



Küche Wohnung im DG



Hausansicht von oben



Drohnenaufnahme



Hausansicht



PETRA POESCHMANN  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann  
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN  
Friedrich-Ebert-Straße 47  
85055 Ingolstadt

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: [anfragen@immo-poeschmann.de](mailto:anfragen@immo-poeschmann.de)

Web: [immobilien-poeschmann.de](http://immobilien-poeschmann.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.