



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Charmantes 3-Fam.h., ca. 260 qm Wfl., Bj.61, teilren., Gar., 2 x 3-4 ZKB kurzfristig frei, IN-Mailing

Objekt: PPI123025 • Regensburger Straße 193 • 85055 Ingolstadt
649.000,00 €





Objektdaten

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| ImmoNr | PPI123025 |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Etagenzahl | 3 |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplätze | 2 Freiplätze 1 Garage |
| Balkon | Ja |
| Terrasse | Ja |
| Küche | Einbauküche |
| Wohnfläche | ca. 260 m ² |
| Anzahl Zimmer | 9 |
| Anzahl Schlafzimmer | 6 |
| Anzahl Badezimmer | 3 |
| Grundstücksgröße | ca. 516 m ² |
| Anzahl sep. WC | 1 |
| Straße | Regensburger Straße |
| Hausnummer | 193 |
| PLZ | 85055 |
| Ort | Ingolstadt |
| Kaufpreis | 649.000,00 € |
| Außen-Provision | 2,5 % inkl. 19 % USt |
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Mehrfamilienhaus |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Verfügbar ab (Text) | sofort 3 ZKB im OG |
| Vermietet | Ja |
| Baujahr | 1910 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

| | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Endenergieverbrauch | 143,1 kWh/(m ² a) |
| Energieausweis gültig bis | 01.05.2035 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1961 |
| wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | E |
| Warmwasser enthalten | Ja |



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Mehrfamilienhaus mit dem ursprünglichen Baujahr 1910, dass 1961 umfangreich umgebaut und aufgestockt worden ist. Das Haus verfügt über drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 Quadratmetern. Zwei der Wohnungen sind derzeit vermietet, während die mittlere Wohnung im 1. OG mit 3 ZKB, zwei Balkonen und Einbauküche momentan frei ist.

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

1. OG-Wohnung mit 3 ZKB, 2 Balkonen, schön hell, Einbauküche, ca. 102 qm, BEREITS FREI!
Vermietung für € 1.100,-- Kaltmiete möglich oder zum Selbstbezug geeignet!

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, dass 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



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

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 gestaltet, jedoch sind an einigen Stellen Renovierungsarbeiten möglich.

Die gemütliche Wohnung mit 3-4 ZKB im Erdgeschoß mit Terrasse wird zum 01.04.2026 frei!

Die helle und großzügige 3 ZKB im 1. Obergeschoss mit 2 Balkonen und Einbauküche steht derzeit leer und könnte sofort bezogen oder neu vermietet werden! Der Laminatboden hat Gebrauchsspuren, die Einbauküche ist schon älteren Datums.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine solide Basis mit Potenzial zur Wertsteigerung. Es vereint den Charme eines älteren Gebäudes mit modernen Elementen und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungswünsche.

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.

Bitte beachten Sie die Widerrufserklärung, die Datenschutzbestimmungen und die Provisionsvereinbarung.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Hausansicht



Hausansicht von oben



Küche 1.0G



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Küche 1. OG mit Zugang Balkon



Balkon 1. OG zur Küche



Wohnzimmer 1. OG mit Balkon



1. Schlafzimmer 1. OG



2. Schlafzimmer 1. OG



Flur 1. OG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Bad 1. OG



Bad 1. OG



Treppenhaus



Wohnzimmer Wohnung im DG



Küche Wohnung im DG



Eingangsbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Einzelgarage



Grundstück mit Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Pöschmann
PETRA POESCHMANN IMMOBILIEN

Telefon: +49 (0) 841 931 14 47

Mobil: +49 (0) 175 931 14 57

E-Mail: anfragen@immo-poeschmann.de

Web: 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.