



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

TOP Lage Stadtmitte: Große Gewerbefläche, 285 qm, flexibel aufteilbar, Schaufenster, WC, Küche

Objekt: PPI126026 • Theresienstraße 23 • 85049 Ingolstadt
4.130,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI126026
Objektart	Laden/Einzelhandel
Objekttyp	Einzelhandelsladen
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	Theresienstraße
Hausnummer	23
PLZ	85049
Ort	Ingolstadt
Etage	EG
Netto Kaltmiete	4.130,00 €
Nebenkosten	240,00 €
Kaution	12.390,00 €
Gesamtfläche	ca. 295 m ²
Anzahl Zimmer	3
Lagerfläche	ca. 60 m ²
Verkaufsfläche	ca. 295 m ²
Gewerbefläche	ca. 295 m ²
Boden	Teppichboden
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	50,34 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	01.07.2026
Gewerbliche Nutzung	Ja



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Beschreibung

In bester Innenstadtlage von Ingolstadt, direkt am Eingang zur Fußgängerzone in der Theresienstraße 23, steht ab dem 01.07.2026 eine attraktive und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit ca. 295 m² zur Vermietung.

Diese ausgezeichnete Lage mitten im Herzen der Stadt eignet sich ideal als repräsentative Geschäftsadresse und bietet durch die hohe Passantenfrequenz beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Positionierung Ihres Unternehmens.

Die großzügig geschnittenen, hellen Räumlichkeiten überzeugen durch ihre offene Gestaltung und lassen sich flexibel an unterschiedlichste Nutzungskonzepte – ob Einzelhandel, Büro oder Praxis – anpassen. Die großflächigen Schaufenster bieten nicht nur optimale Präsentations- und Werbemöglichkeiten, sondern sorgen gleichzeitig für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre im gesamten Erdgeschoss.

Im hinteren Bereich der Fläche befinden sich die Sanitäreinrichtungen sowie ein Aufenthaltsraum mit integrierter Küche. Von hier aus besteht zudem ein Zugang zum Innenhof, was zusätzlichen Komfort für Mitarbeiter bietet.

Die Ausstattung umfasst einen gepflegten Gewerbetappichboden, eine Beheizung über Fernwärme, eine Klimaanlage sowie einen vorhandenen Internetanschluss. Der barrierefreie Zugang ermöglicht einen komfortablen Zutritt für Kunden und Mitarbeiter.

Ein weiterer Pluspunkt: Im Untergeschoss steht ein zusätzlicher, ansprechend nutzbarer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Schulungsraum, Lagerfläche oder für individuelle Nutzungskonzepte eignet. Insgesamt umfasst dieser Bereich ca. 60 m² und wird ohne weitere Kosten mitvermietet.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude, zudem ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.



Lage

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in absolut zentraler und stark frequentierter Lage in der Ingolstadt Altstadt, in der Theresienstraße 23 – einer der bekanntesten und belebtesten Einkaufsstraßen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistern sowie kulturellen Einrichtungen und sorgt somit für eine hohe Passantenfrequenz, ideal für eine erfolgreiche gewerbliche Nutzung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche bekannte Geschäfte, Cafés und Restaurants, die sowohl Einheimische als auch Besucher anziehen. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen und Plätzen bietet ein ansprechendes Umfeld und lädt zum Verweilen ein, wodurch zusätzliche Laufkundschaft generiert wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine optimale Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen. Auch der Ingolstadt Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Parkhäusern sowie im näheren Umfeld.

Insgesamt bietet diese Lage beste Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung in einem lebendigen und repräsentativen Umfeld mitten im Herzen von Ingolstadt

Ausstattung

Die repräsentative Gewerbefläche ist derzeit wie folgt ausgestattet:

- hochwertiger Teppichboden, antistatisch
- Gewerbefläche mit großen Fensterflächen im vorderen Bereich
- mit Glas abgetrennte Büros im hinteren Bereich (könnte vom Vormieter übernommen werden)
- Aufenthaltsraum mit Küchenzeile (vom Vormieter) und Zugang zum Innenhof
- Toiletten
- Untergeschoß nutzbar für Seminare, Besprechungen, Ausstellungen, Lager, etc.

Die Gewerbefläche ist geeignet für:

- Versicherung
- Immobilienmakler



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

- Einzelhandel wie Mode, Möbel, etc.
- hochwertige Gastronomie
- Friseurgeschäft

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden vom Vermieter übernommen. Für die Richtigkeit kann Petra Poeschmann Immobilien keine Gewähr übernehmen.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Eingangsbereich



Frontbereich



große Ladenfläche



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Büro 1



Büro 2



Durchgang hinterer Bereich



hinterer Bereich



Aufenthaltsraum



Zugang Kellerbereich



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



Besprechungszimmer Keller

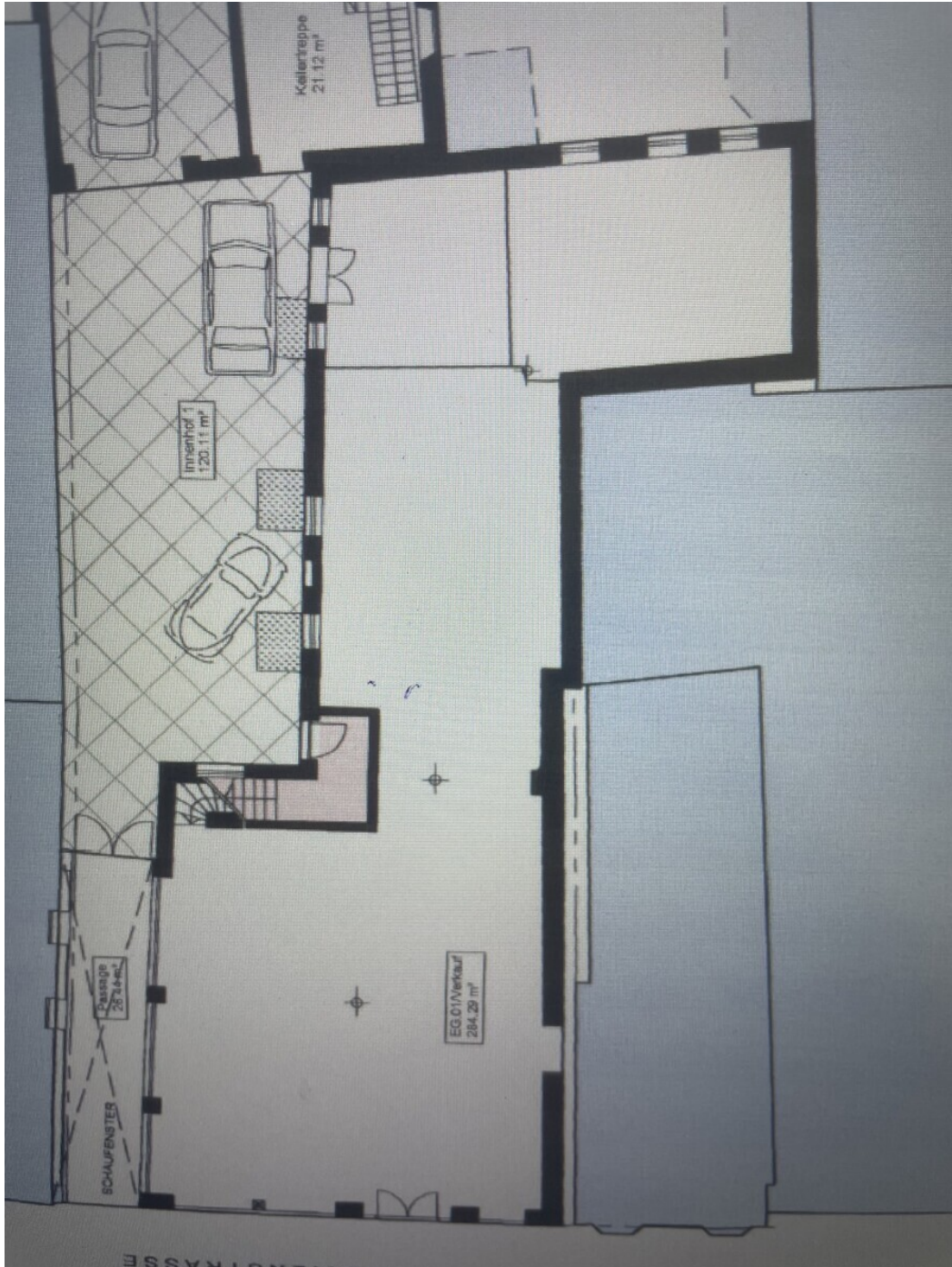


Theresienstraße



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Grundriss



Grundriss



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Petra Poeschmann
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

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.