



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Wohn-/Geschäftshaus, 4 Einheiten, ca. 233 m² Wfl+71 m² Gewerbe, ca 587 m² Grund, TOP-Lage Etting

Objekt: PPI127726 • Felsenstraße 10 • 85055 Ingolstadt
679.000,00 €





Objektdaten

ImmoNr	PPI127726
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Felsenstraße
Hausnummer	10
PLZ	85055
Ort	Ingolstadt
Kaufpreis	679.000,00 €
Wohnfläche	ca. 233 m ²
Nutzfläche	ca. 71 m ²
Anzahl Zimmer	7,5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 587 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1947
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	115,57 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.05.2036



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Baujahr lt. Energieausweis	1947
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Warmwasser enthalten	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort/2 Whg.verm.
Vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Beschreibung

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus vereint gute Mieteinnahmen mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial und stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Auch für Selbstnutzer ist dieses Objekt ideal und zukunftsorientiert.

Auf einem ca. 587 m² großen Grundstück befinden sich drei abgeschlossene Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss. Insgesamt stehen rund 233 m² Wohnfläche sowie ca. 72 m² Gewerbefläche im Erdgeschoß zur Verfügung. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und die zusätzliche Gewerbeinheit sorgen für eine breite Vermietungsstruktur und solide Mieteinnahmen.

Das Gebäude wurde über viele Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. So wurden unter anderem die Gas-Brennwertheizung, Fenster, Haustüre sowie laufend Bodenbeläge und Fliesen erneuert. Auch Fassade und Gartenzaun wurden erst 2024 überarbeitet.

Die derzeit vermietete Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse mit Zugang zum Garten. Die derzeit vermietete großzügige 4 ZKB im 1. OG bietet einen Balkon und die freie, komplett renovierte Dachgeschosswohnung mit 2 ZKB und 61 qm überzeugt durch ihren gemütlichen Charakter. Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss eignet sich ideal als Laden, Büro, Praxis oder Dienstleistungsfläche und ergänzt das attraktive Nutzungskonzept des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot durch 2 Außenstellplätze und 2 Garagen. Die gefragte Wohnlage im Ingolstädter Stadtteil Etting mit hervorragender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung spricht für sich.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ingolstädter Stadtteil Etting, einer gewachsenen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu den großen Arbeitgebern der Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie zahlreiche Grünflächen sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien verbinden Etting mit der Ingolstädter Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Über die nahe gelegene Autobahn A9 erreichen Sie außerdem schnell die umliegenden Städte sowie den Großraum München und



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Nürnberg.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zum Audi-Werk zählt Etting zu den gefragten Wohnstandorten in Ingolstadt und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern langfristig attraktive Perspektiven.

Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungen hier im Überblick:

- Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- Grundstück mit ca. 587 m²
- ca. 233 m² Wohnfläche plus Gewerbefläche ca. 72 m²
- EG-Wohnung, 2 ZKB, ca. 71 m² mit Terrasse, Gartenanteil, Stellplatz - Kaltmiete € 700,-
- 1. OG-Wohnung, 4 ZKB, ca. 101 m² mit Balkon, Garage - Kaltmiete € 650,- + Garage € 40,-
- DG-Wohnung, 2 ZKB, ca. 61 m², neu renoviert 2019 - derzeit frei
- Gewerbefläche mit ca. 72 m² im Erdgeschoss - derzeit frei
- Gas-Brennwertheizung (Erneuerung 2012)
- Kunststofffenster (überwiegend erneuert 2008)
- Fassade und Gartenzaun 2024 neu gestrichen
- 2 Außenstellplätze
- 2 Garagen
- große Zisterne mit ca. 18.000 Liter vorhanden
- großer, trockener Keller
- Energieeffizienzklasse D

Der Laden wurde 1963 angebaut, das Treppenhaus und die weitere Teilunterkellerung des Hauses erfolgte 1983.

Es gibt viele Möglichkeiten, dieses Mehrfamilienhaus mit der Gewerbeeinheit zu nutzen. Es ist zum Beispiel möglich von der Erdgeschoßwohnung einen direkten Zugang zur Ladenfläche zu schaffen. Damit könnte man die Wohnfläche im EG bei Bedarf auf 143 qm erweitern.



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Sonstige Angaben

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



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Hausansicht mit Gewerbe



Hausansicht mit Gewerbeeinheit



Hausansicht mit Ladenfläche



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

Impressionen



Hausansicht



DG EBK



DG Zimmer



DG Zimmer-



DG Flur



DG Stauraum



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



DG Bad



Treppenhaus

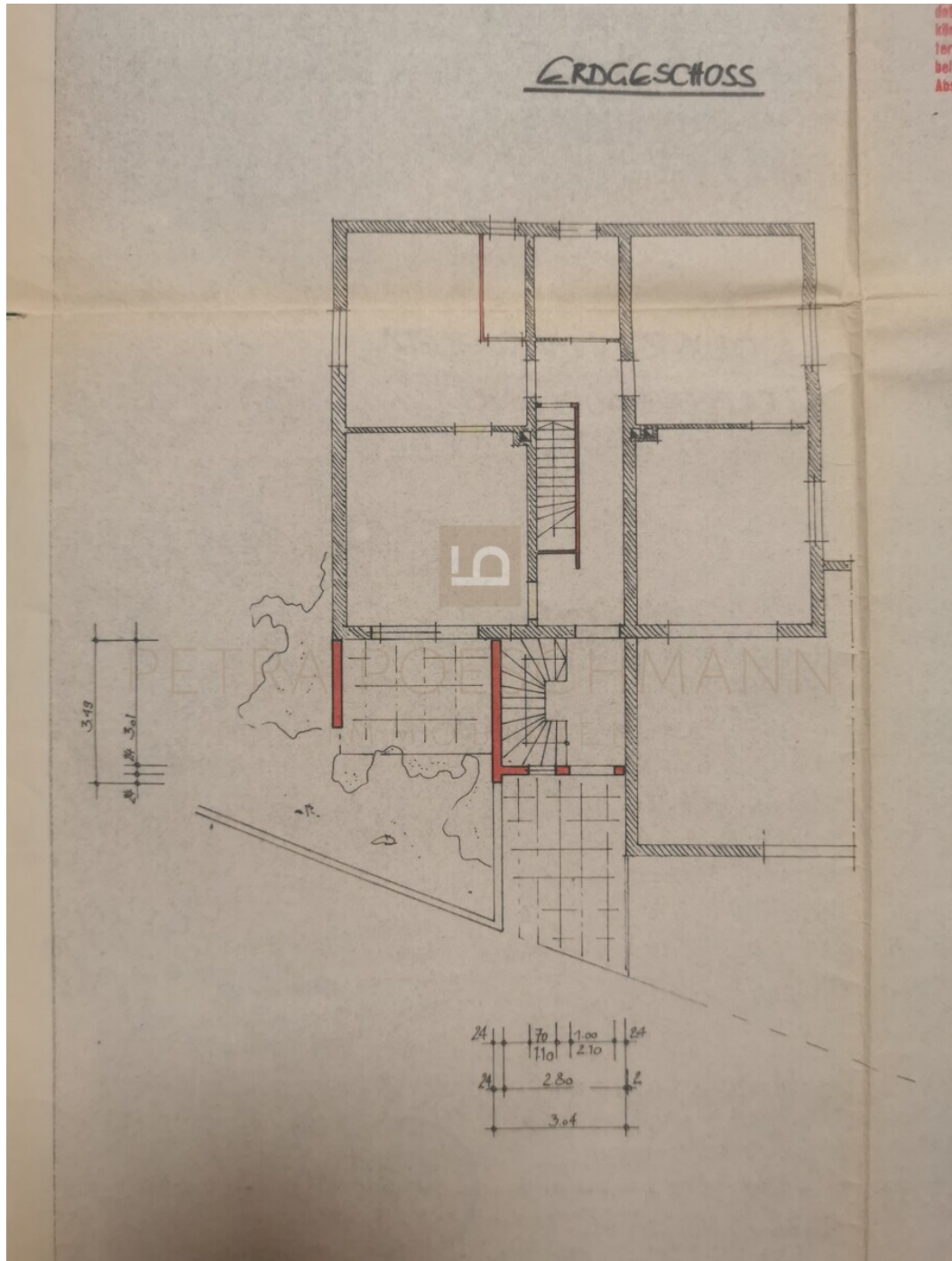


Gewerbeeinheit



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN

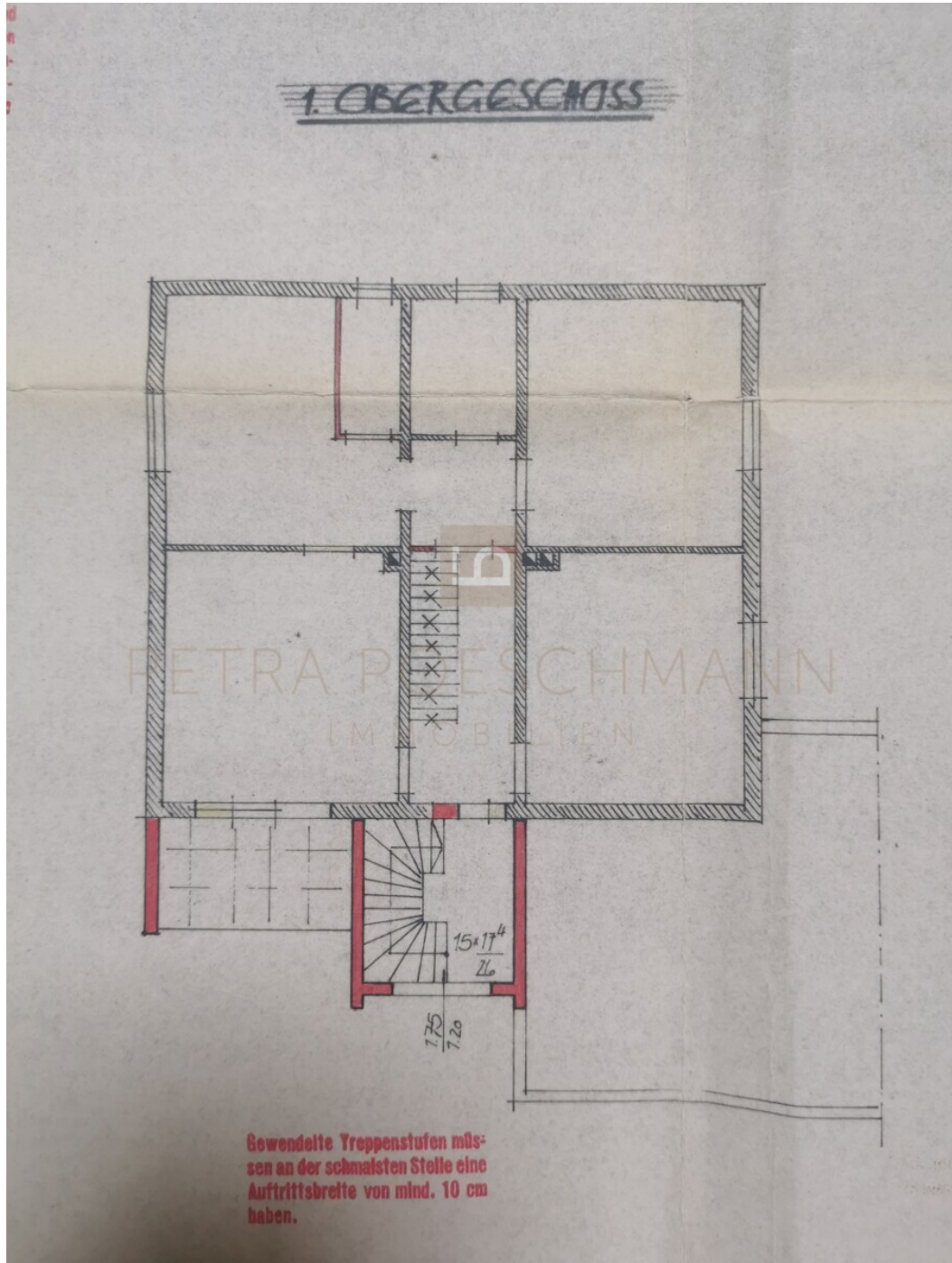
Grundriss



GR EG



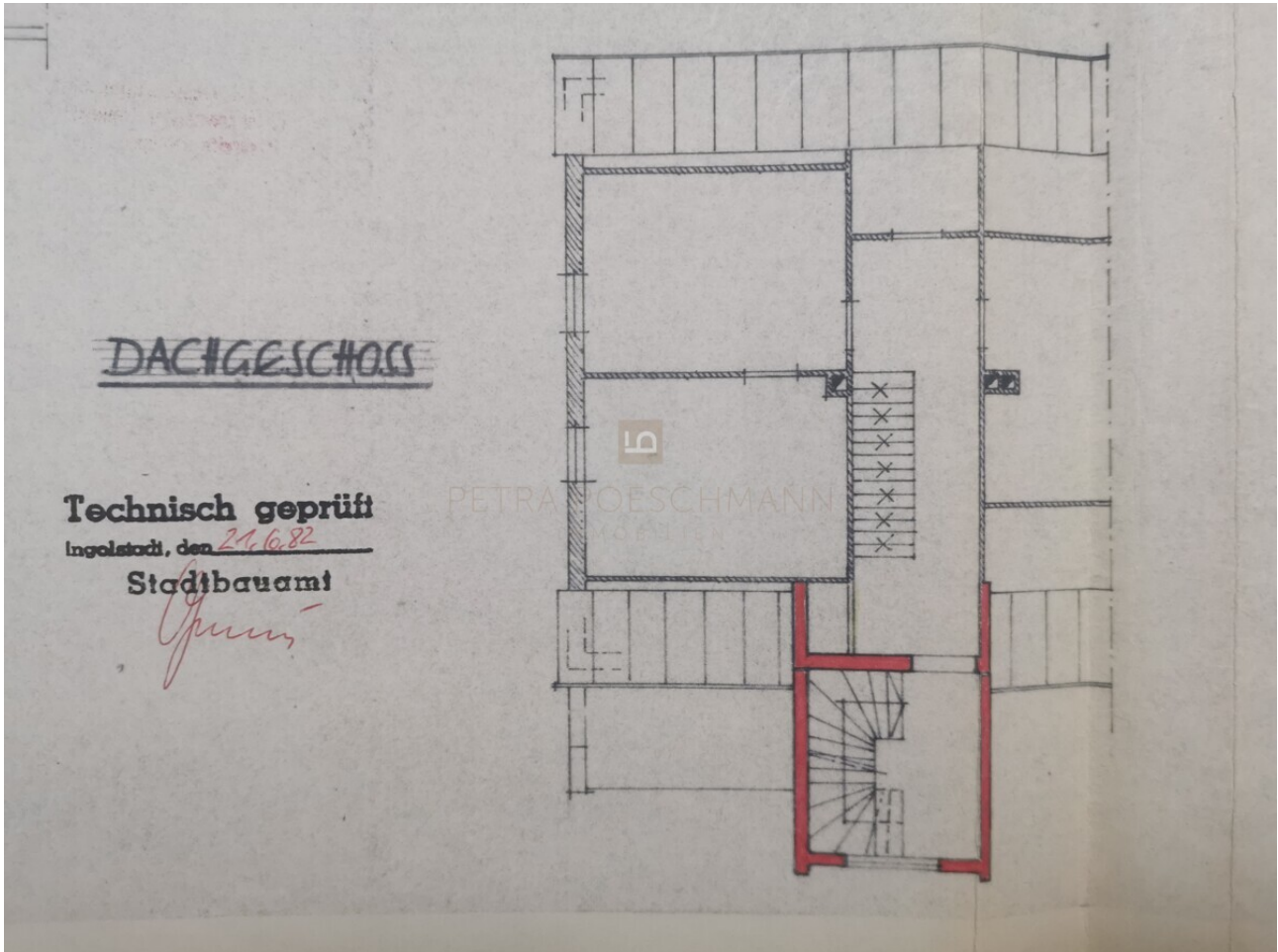
PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



GR 1.OG



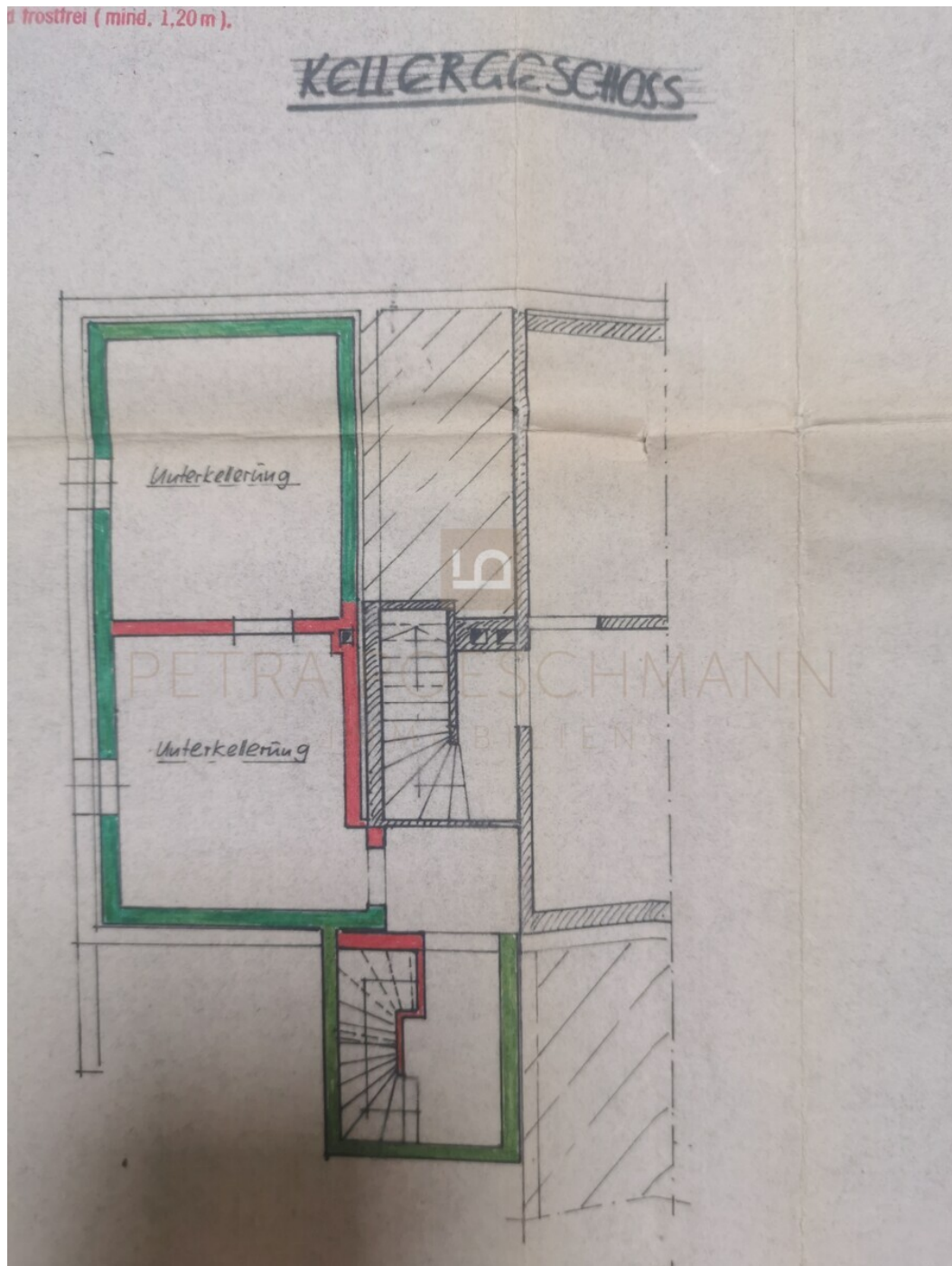
PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



GR DG



PETRA POESCHMANN
IMMOBILIEN



GR Keller



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

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.