

Exposé

Mehrfamilienhaus in Ingolstadt

Modernisiertes Dreifamilienhaus mit stabilen Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial in Ingolstadt



Objekt-Nr. OM-447953

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **935.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Leinhäuser

Bittlmairstr. 2
85051 Ingolstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	355,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	215,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	260,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Dreifamilienhaus stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und geringem Instandhaltungsrisiko dar.

Durch umfangreiche Modernisierungen in den letzten Jahren – insbesondere im Jahr 2024 – befindet sich das Objekt in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und bietet durch vorhandene Staffelmietvereinbarungen zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Mieteinnahmen:

Aktuelle Jahresnettokaltmiete: ca. 37.200 €

Besonderheiten / Vorteile:

- WEG-Aufteilung → auch Einzelverkauf perspektivisch möglich
- Voll vermietet → sofortige Einnahmen
- Moderne Ausstattung → geringe Investitionen notwendig
- Attraktive Wohnungsgrößen → gute Vermietbarkeit
- Kombination aus Stabilität und Entwicklungspotenzial

Ausstattung

Aufteilung der Wohnungen:

Erdgeschoss (ca. 75 m²)

4 Zimmer

Gartensondernutzungsrecht

Carport-Stellplatz

Obergeschoss (ca. 75 m²)

4 Zimmer

Balkon

Carport-Stellplatz

Dachgeschoss (ca. 56 m², Ausbau 2024)

2,5 Zimmer

Balkon

Außenstellplatz

Modernisierungen:

Neue Gasheizung (Viessmann) – 2021

Kompletter Dachgeschossausbau – 2024

Alle Bäder vollständig renoviert – 2024

Neue Balkone (Stahlkonstruktion) – 2024

Teilweise neue Fenster (EG/OG) – 2024

Fassade gestrichen – 2024

Kein erkennbarer Sanierungsstau.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Ingolstadt mit guter Infrastruktur und stabiler Nachfrage nach Wohnraum.

Ingolstadt ist geprägt durch eine starke Wirtschaft, insbesondere durch die Nähe zur

Audi, und bietet somit eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ausblick DG



Wohnbereich DG

Exposé - Galerie



Wohnbereich EG (identisch OG)



Wohnbereich EG (identisch OG)

Exposé - Galerie



Bad EG (identisch OG)



Bad EG (identisch OG)

Exposé - Galerie

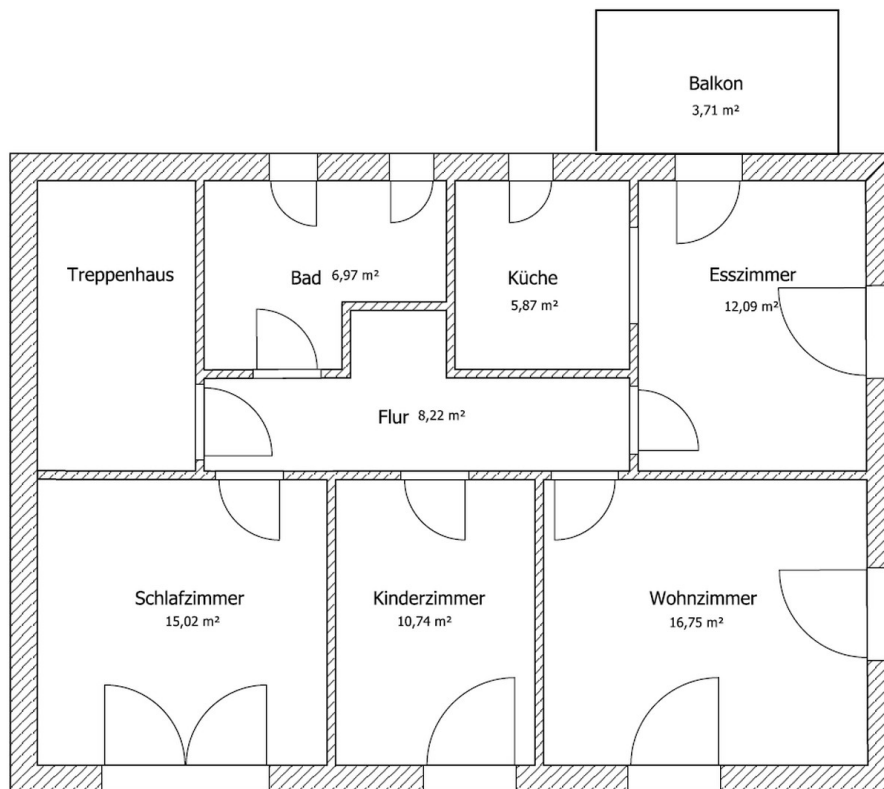


Bad DG

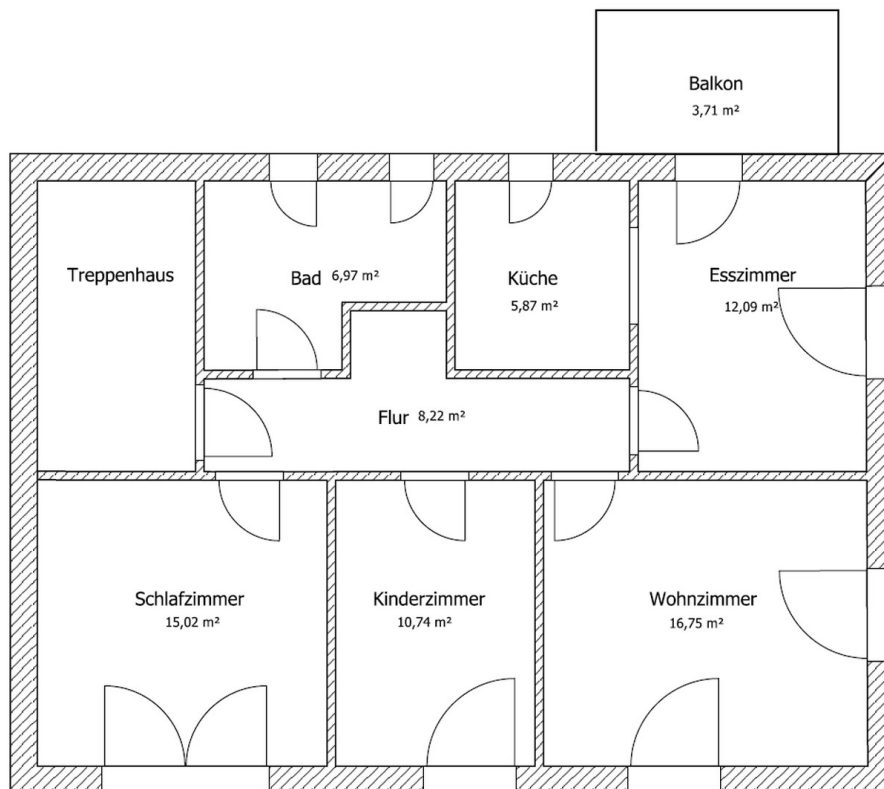


Bad DG

Exposé - Grundrisse

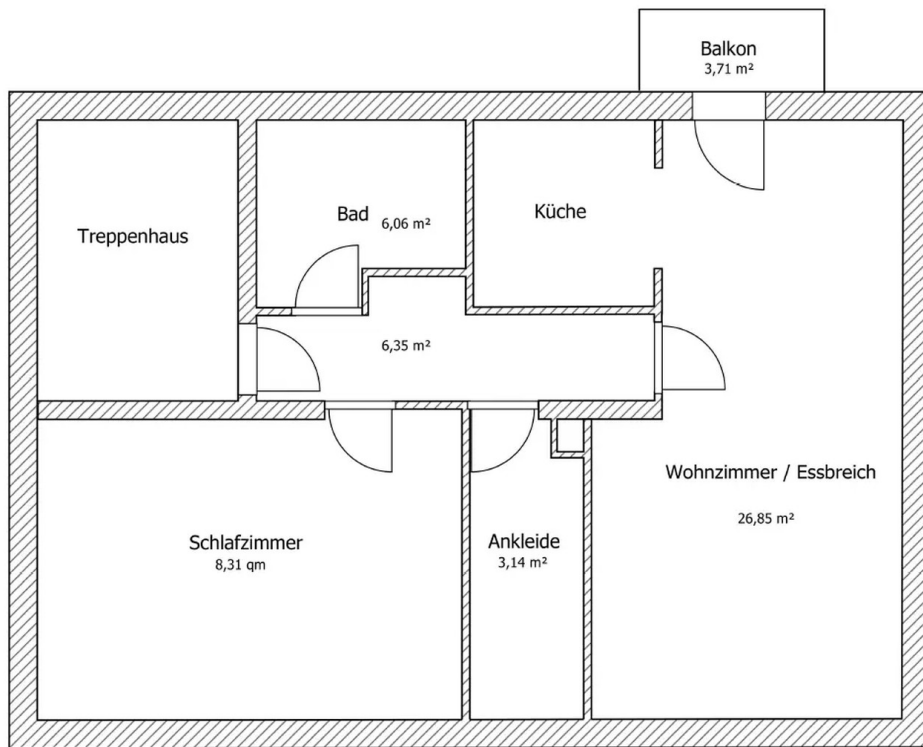


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG