



**Immobilien-Exposé**

**Repräsentative Praxis- und Büroräume  
in der Altstadt**

**Objekt-Nr.:**  
**7016#WcLsTy**

## Zur Miete

in Ingolstadt



## Details

Denkmalschutz

Gäste-WC

Kaltmiete

**2.900 €**

Warmmiete

**3.419,5 €**

Nebenkosten

**519,4 €**

Heizkosten in NK. enthalten

**Ja**

Kaution

**3 Nettokaltmieten**

Wohnfläche

**ca. 212 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

verfügbar ab

**01.01.2025**

Modernisierungen

**2024**

Baujahr

**1912**

Zustand

**voll saniert**

Denkmalschutz

**Ja**

Unterkellert

**Ja**

Etagen

**5**

Schlafzimmer

**6**

Badezimmer

**2**

Separate WCs

**1**

Balkone

**2**

Bad mit

**Dusche**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Parkett**

Fahrstuhl

**Personen**

Gäste-WC

**Ja**

## Beschreibung

Diese modernen und hochwertig renovierten Praxis- bzw. Büroräume befindet sich im Erdgeschoss eines 1912 erbauten Altstadthauses in der Ingolstädter Altstadt. Der großzügige Grundriss, die lichtdurchfluteten Räume und die hochwertigen Materialien vermitteln ein angenehmes und behagliches Wohngefühl. Die Räumlichkeiten verfügen über einen repräsentativen Eingangsbereich, sechs Büroräume, eine, Einbauküche mit Abstellkammer, zwei Badezimmer und eine separate Gäste Toilette.

Die großflächigen Fenster garantieren einen optimalen Lichteinfall. Neben der Großzügigkeit im Innern überzeugt die Büro- bzw. Praxisräumlichkeit durch einen kleinen Balkon mit Blick auf den Innenhof. Sämtliche Räume wurden mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet.

Ein Kellerraum sowie ein Aufzug runden das Angebot perfekt ab.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

Highlights:

- Top-Lage in der Innenstadt
- sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- 212 qm
- 2024 komplett renoviert
- 6 Büroräume
- hochwertiger Parkettboden
- Balkon
- 2 Bäder
- Gäste Toilette
- Aufzug
- Kellerabteil
- Einbauküche

## Sonstiges

Sämtliche Angaben zu diesem Exposé bezüglich Preisen, Flächen, Ausstattung und Berechnungen beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

Die Weitergabe dieses Exposès an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf.  
Schadensersatzansprüche aus.  
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

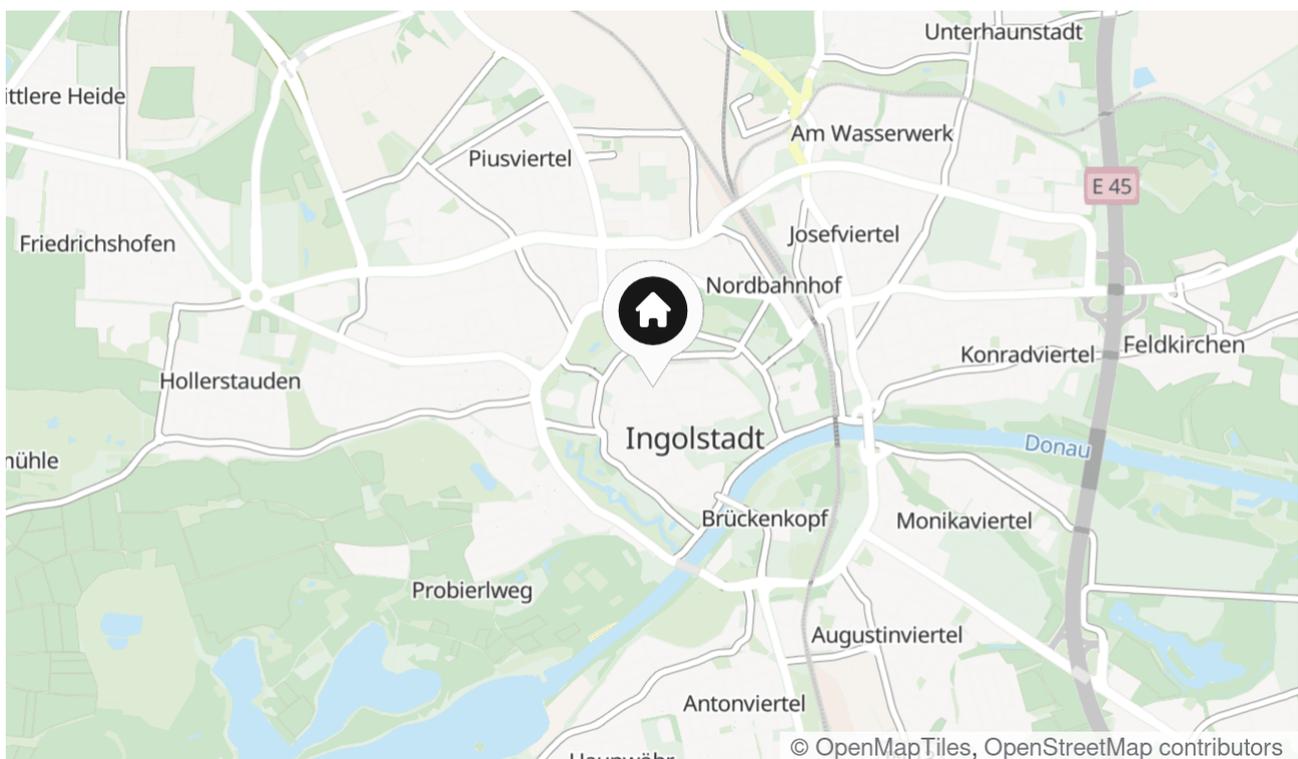
## Lage & Umgebung

85049 Ingolstadt

Diese Immobilie liegt in einem der beliebtesten Altstadtbereiche Ingolstadts (Seitenstraße). Hier sind Sie in wenigen Minuten mitten im Ingolstädter Grüngürtel. Auch der Baggersee, die Donau sowie die Innenstadt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Supermärkte, Restaurants und Schulen sind in der Nähe und bieten eine gute Infrastruktur. Die Gymnasiumstrasse bietet zudem eine angenehme und freundliche Nachbarschaft.

Ingolstadt, eine pulsierende Stadt in Bayern, ist bekannt für ihre Geschichte und Kultur. Die Altstadt mit ihren mittelalterlichen Gebäuden und der imposanten Festung Marienberg ist ein beliebtes Touristenziel. Die moderne Audi-Stadt hat auch eine lebendige Kunst- und Musikszene zu bieten. Mit guter Verkehrsanbindung an München und Nürnberg ist Ingolstadt ein attraktiver Wohnort für Pendler und Familien.

Die Region um Ingolstadt ist von malerischen Landschaften und historischen Städten geprägt. Die Nähe zum Donauradweg und dem Naturpark Altmühltal lädt zu Aktivitäten im Freien ein. Ingolstadt liegt zudem im Herzen von Bayern, was den Zugang zu den berühmten bayerischen Biergärten und Schlössern erleichtert. Die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten und die gute Lebensqualität machen diese Region zu einem begehrten Wohnort.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**05.12.2025**

Endenergieverbrauch

**143,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Mit Warmwasser

**Ja**

Energieeffizienzklasse

**E**

Baujahr

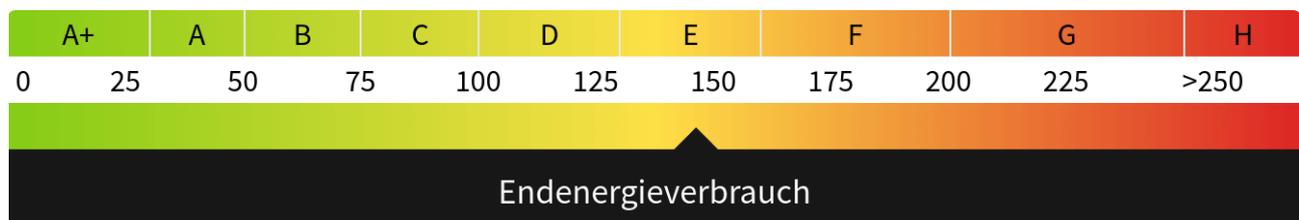
**1912**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Befeuerungsart

**Gas**





**LMYR**<sup>+</sup>  
LEHMEYER IMMOBILIEN

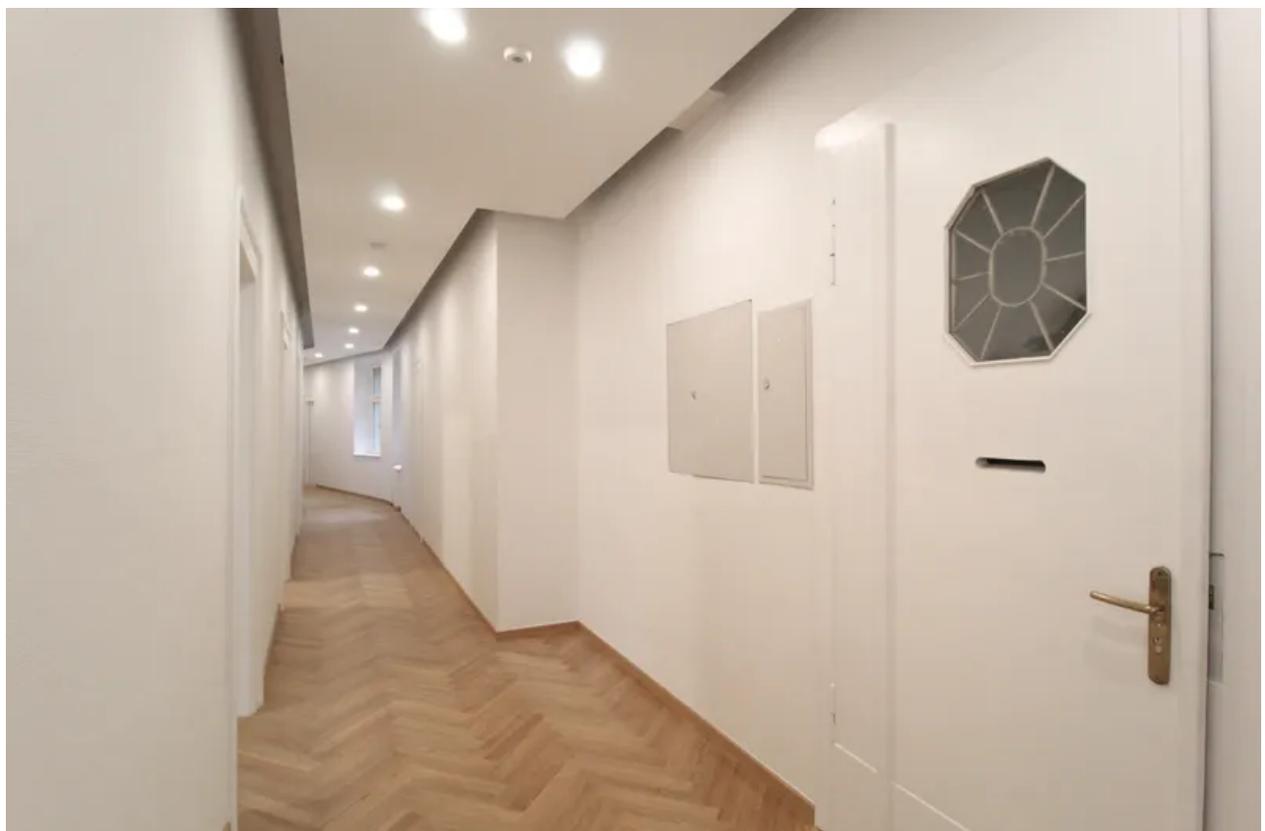
Titel



Aussen



Eingangsbereich



Flur



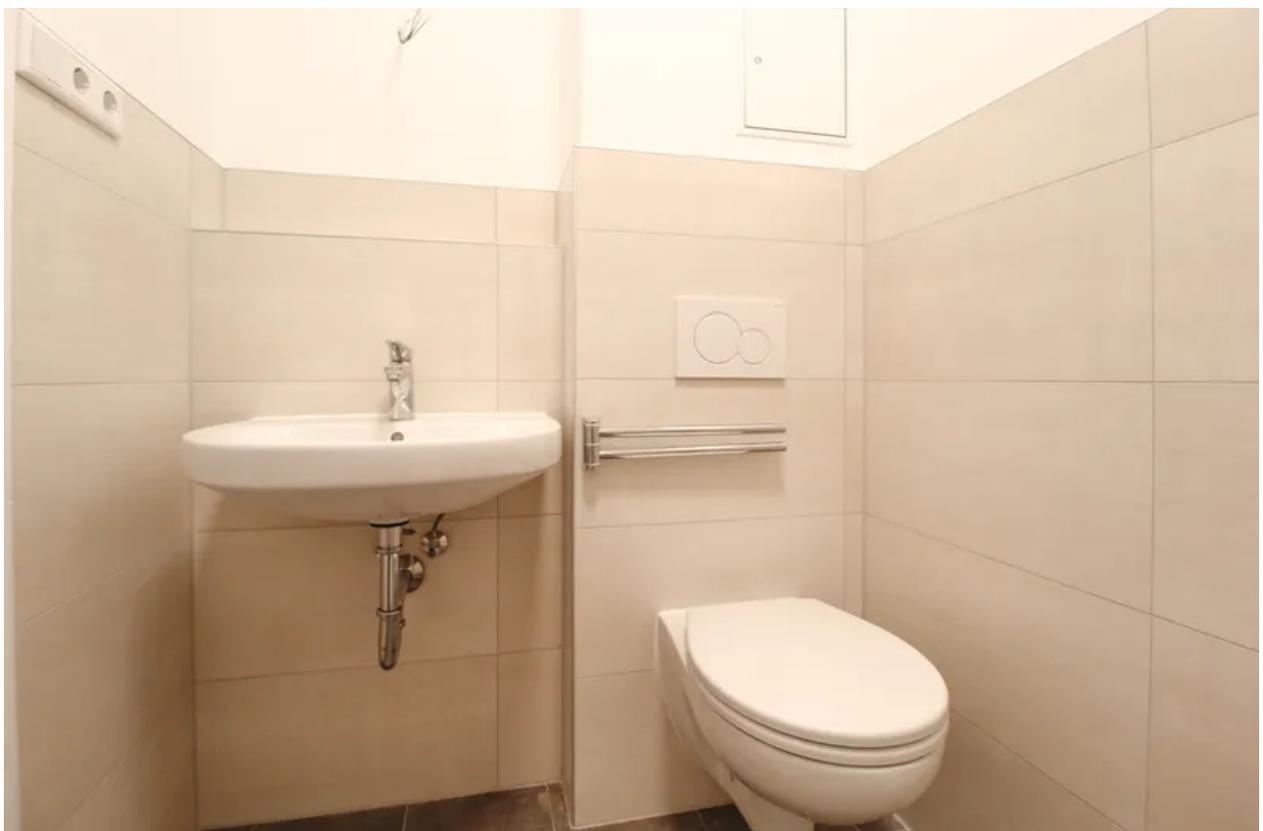
Zimmer 2



Zimmer 3



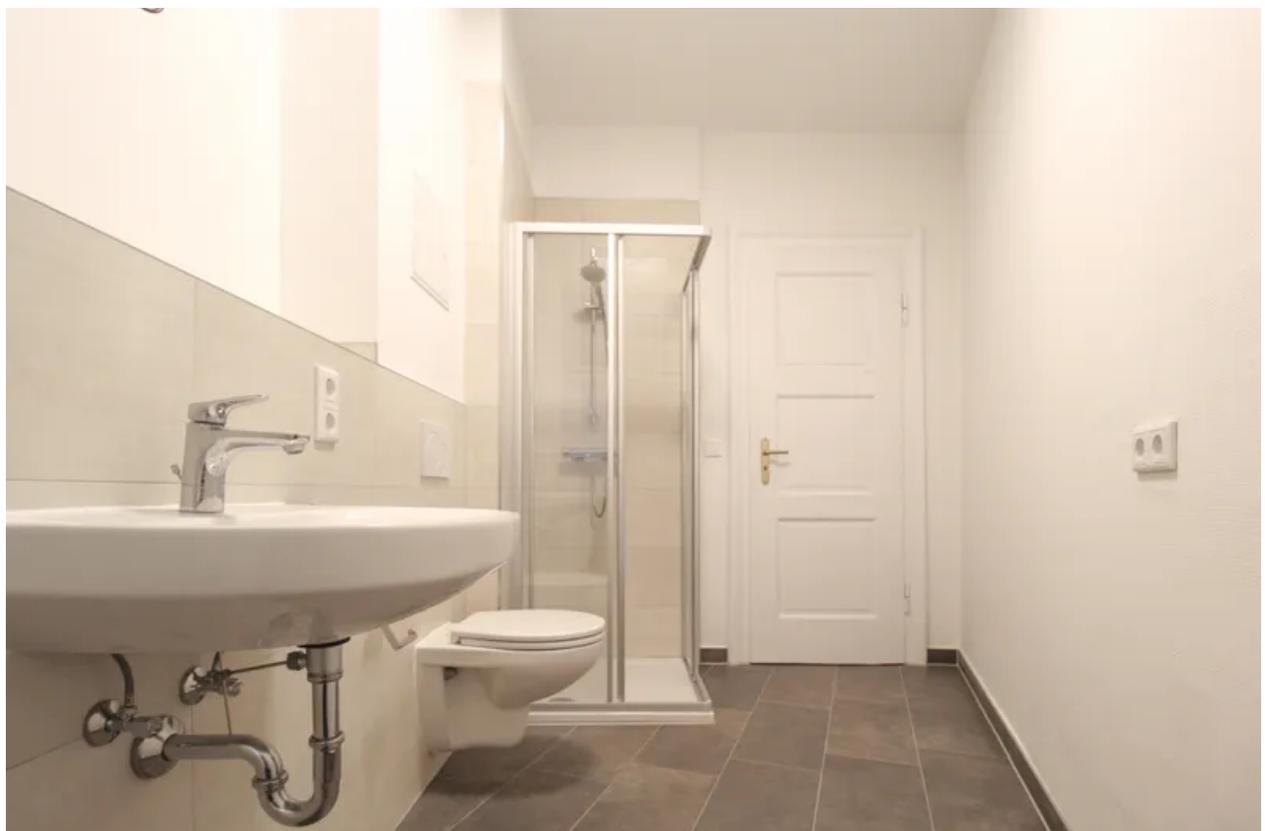
Dusche



Bad 1



Zimmer 4



Badezimmer 2



Zimmer 5



Zimmer 6



Esszimmer mit Zugang Küche und Balkon



Küche



Titel

## Kontakt

### Lehmeyer Immobilien

Donaustraße 17

85049 Ingolstadt

Telefon: +49 841 88188898

E-Mail: hl@lmyr.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Helmut Lehmeyer

### Impressum

[www.lehmeyer-immobilien.com/impressum/](http://www.lehmeyer-immobilien.com/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.lehmeyer-immobilien.com](http://www.lehmeyer-immobilien.com)

