

Elegante Jugendstil-Villa direkt in Ingolstadt

85057 Ingolstadt - Spretistr. 9 1/2 / GF - 724 m² / Kaufpreis: 1.350.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202506-IN-I-274

Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Informationen
- Hinweise
- Lage und Ortsbeschreibung
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lageplan
- Grundrisse und Ansichten
- Fotos



Grunddaten

Lage: 85057 Ingolstadt, Spretistr. 9 1/2

Wohn-/Nutzflächen:

KG	ca. 162 m ²
EG	ca. 154 m ²
1. OG	ca. 155 m ²
2. OG	ca. 133 m ²
Gesamt	ca. 442 m ²

Grundstücksgröße: Flur-Nr. 2997/8 ca. 724 m²

Kaufpreis

1.350.000,00 € Verhandlungsbasis



Historie

Villa, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Zierfachwerk und asymmetrisch angeordneten Erkern und Vorbauten, im Heimatstil von Albert Uhlmann, 1911.

Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



Informationen

- Baudenkmal (Villa)
- Erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- KfW Denkmalschutz Förderprogramme (Absprache nötig)
- Die Garage steht nicht unter Denkmalschutz
- Der Keller ist vom Treppenhaus und von außen zugänglich
- Gasheizung von 2004
- Teilweise sanierungsbedürftig
- Teilweise renovierungsbedürftig
- Die Dachsanierung (Neueindeckung mit Holzunterbau) wurde 1994 von der Firma Eckstein aus Ingolstadt und Kipfenberg durchgeführt
- Die letzten Sanierungsmaßnahmen wurden 2019 im Erdgeschoss vorgenommen



Hinweise

Die einzigartige Villa hat sich der Architekt Albert Uhlmann 1911 selbst erbaut. Die letzten Jahrzehnte wurde das Erdgeschoss von einer Anwaltskanzlei genutzt und das darüber liegende Ober- und Dachgeschoss funktionierten als zusammenhängende Wohneinheit.

Eine Nutzungsänderung zu drei Etagenwohnungen oder evtl. auch fünf Einzelwohnungen erscheint nach ersten Gesprächen mit den Behörden und bzgl. Brandschutz möglich.



Lage und Ortsbeschreibung

Die kreisfreie Großstadt Ingolstadt liegt an der Donau in Oberbayern.

Die Villa liegt an der Ecke Spretistraße/Gabelsbergerstraße, zwischen der nördlichen Ringstraße und der Hindenburgstraße. Verkehrstechnisch sehr gut angebunden, zentral zur Altstadt (5 Gehminuten) und gleichzeitig sehr ruhig in grüner Umgebung.

Die Entfernung zu nahegelegenen Großstädten beträgt nach:

München	ca. 83 km	ca. 1 Std. 6 Min.
Nürnberg	ca. 95 km	ca. 1 Std. 8 Min.
Regensburg	ca. 99 km	ca. 1 Std. 8 Min.
Augsburg	ca. 86 km	ca. 1 Std. 11 Min.

Nähere Informationen unter: www.ingolstadt.de



Historie Ingolstadt

Ingolstadt ist eine kreisfreie Großstadt an der Donau in Oberbayern mit 141.185 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2024, Fortschreibung des Zensus 2022). Im Großraum leben rund eine halbe Million Menschen. Ingolstadt ist nach München die zweitgrößte Stadt Oberbayerns und nach München, Nürnberg, Augsburg und Regensburg die fünftgrößte Stadt Bayerns. Die Stadt überschritt 1989 die Marke von 100.000 Einwohnern und zählt seitdem zu den Großstädten in Deutschland. Ingolstadt ist nach Regensburg die zweitgrößte deutsche Stadt an der Donau.

Die Ersterwähnung erfolgte 806. Im späten Mittelalter war die Stadt neben München, Landshut und Straubing eine der Hauptstädte der bayerischen Teilherzogtümer, was sich in der Architektur widerspiegelt. Ingolstadt wurde am 13. März 1472 Sitz der ersten Universität in Bayern, die sich später als Zentrum der Gegenreformation profilierte. Hier gründete sich 1776 auch der freidenkerische Illuminatenorden. Für gut 400 Jahre war die Stadt zudem bayerische Landesfestung. Die historische Altstadt ist im Wesentlichen erhalten.

In der Stadt existieren zwei Hochschulen. Der Ort ist eines der drei Regionalzentren in Bayern. Die Stadt ist überwiegend vom verarbeitenden Gewerbe, wie etwa dem Automobil- und Maschinenbau, geprägt. Die Arbeitslosenquote lag im Februar 2022 bei 3,3 %.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Ingolstadt>



Baurechtliche Hinweise – allgemeine Erläuterungen

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen**. **Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor**. Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden**. Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen**. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils **„ca.-Maßangaben“ ohne einen „Maßstab“**. Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterauszügen, usw.



Steuern sparen – Allgemeine Erläuterungen

Als eine der nennenswerten Steueroasen bleibt die **erhöhte steuerliche Abschreibung** für Baudenkmäler. Für **vermietete** Objekte gemäß §§ 7 i, h EStG **und** für Ihr **eigengenutztes** Gebäude gemäß § 10 f EStG. Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs.

Je nach Höhe des Sanierungskosten - Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes sind hier teilweise erhebliche **steuerliche Einsparungen möglich**.

Hierzu konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater !



Ablauf – Voruntersuchung / Sanierung – allgemeine Erläuterungen

Nach dem Kauf muss eine sog. „Voruntersuchung“ durchgeführt werden. Diese Untersuchung wird in der Regel immer „nach“ dem Verkauf eines Objektes durchgeführt, da dem BLfD (Bay. Landesamt für Denkmalpflege) nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um alle Objekte ohne Anlass untersuchen zu lassen. Hier sind beteiligt: Aufmaß (Pläne) – Statiker (Schadenskartierung/Tragwerkprüfung) – Bauforschung – Architekt (Nutzungskonzept). Diese wird bezuschusst (Beachte dazu: „Zuschüsse / Fördermittel).

Im Rahmen dieser Voruntersuchung wird mit den neuen Eigentümern zusammen ein Nutzungskonzept für das Objekt erstellt. Zusammen mit der gewünschten Nutzung werden auch die Kosten zur Sanierung ermittelt. Dieses Konzept berücksichtigt die Ergebnisse der Untersuchung, der Kosten und das gewünschte Nutzungskonzept – diese werden nun aufeinander abgestimmt.

Den finanziellen Rahmen zur Umsetzung geben Sie als Eigentümer vor.

Dadurch wird erreicht, dass „vor“ Sanierungsbeginn ein Konzept vorliegt, das die Bedürfnisse und die dazu notwendigen finanziellen Mittel der neuen Eigentümer und des Objektes berücksichtigt.

So entsteht Planungs-, Durchführungs-, und Finanzierungssicherheit.

Diese Voruntersuchung ist auch notwendige Grundlage für die zu beantragenden Fördermittel.



Fördermittel / Zuschüsse

Allgemeine Erläuterungen

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Nutzungskonzept und beantragen für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf können wir Ihnen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen, nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich sein. Ausführliche Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Über den Umfang der Sanierung entscheidet der Eigentümer und die Notwendigkeit des Gebäudezustandes, sowie die geplante Nutzung nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht die Denkmalbehörde beratend und unterstützend zur Seite. Das BLfD hat auch die Möglichkeit, den Eigentümer bei finanziellen Problemen mit Fördermitteln zu unterstützen.

Eine finanzielle Unterstützung ist sowohl bei der Voruntersuchung und der Sanierung, als auch später bei dringend notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen möglich.



Zu diesem Zweck stehen auch **weitere Fördermittelgeber**, wie z.B. die Gemeinde, der Landkreis, der Bezirk, die zuständige Regierung, Landesstiftung, u.a. zur Verfügung.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse. Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen.

Käufer sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung und Beantragung der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich.

Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer **Einzelfallprüfungen** durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage.

Ebenso sind die notwendigen **Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten.** Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich von Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen.

Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.



Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmalerfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de



Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie
„Karlshof“

Lageplan



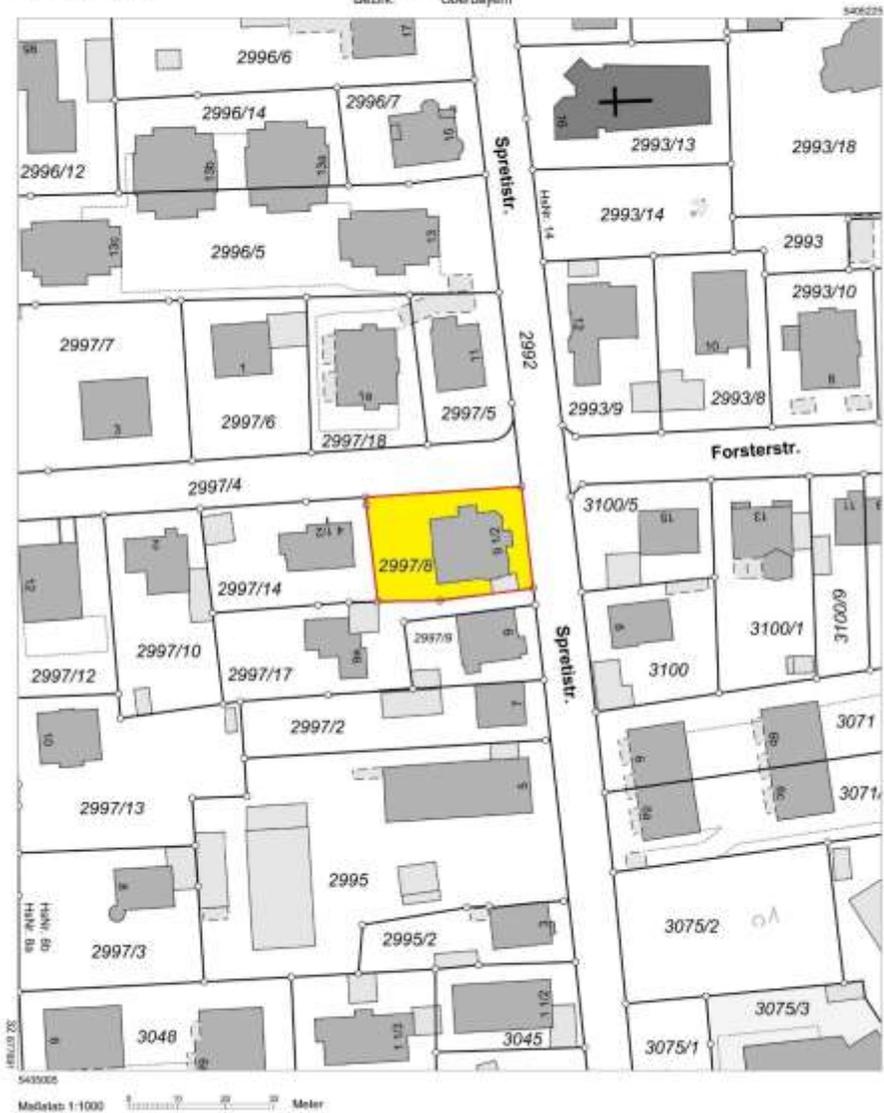
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 24.06.2025

Flurstück: 2997/8
Gemarkung: Ingolstadt

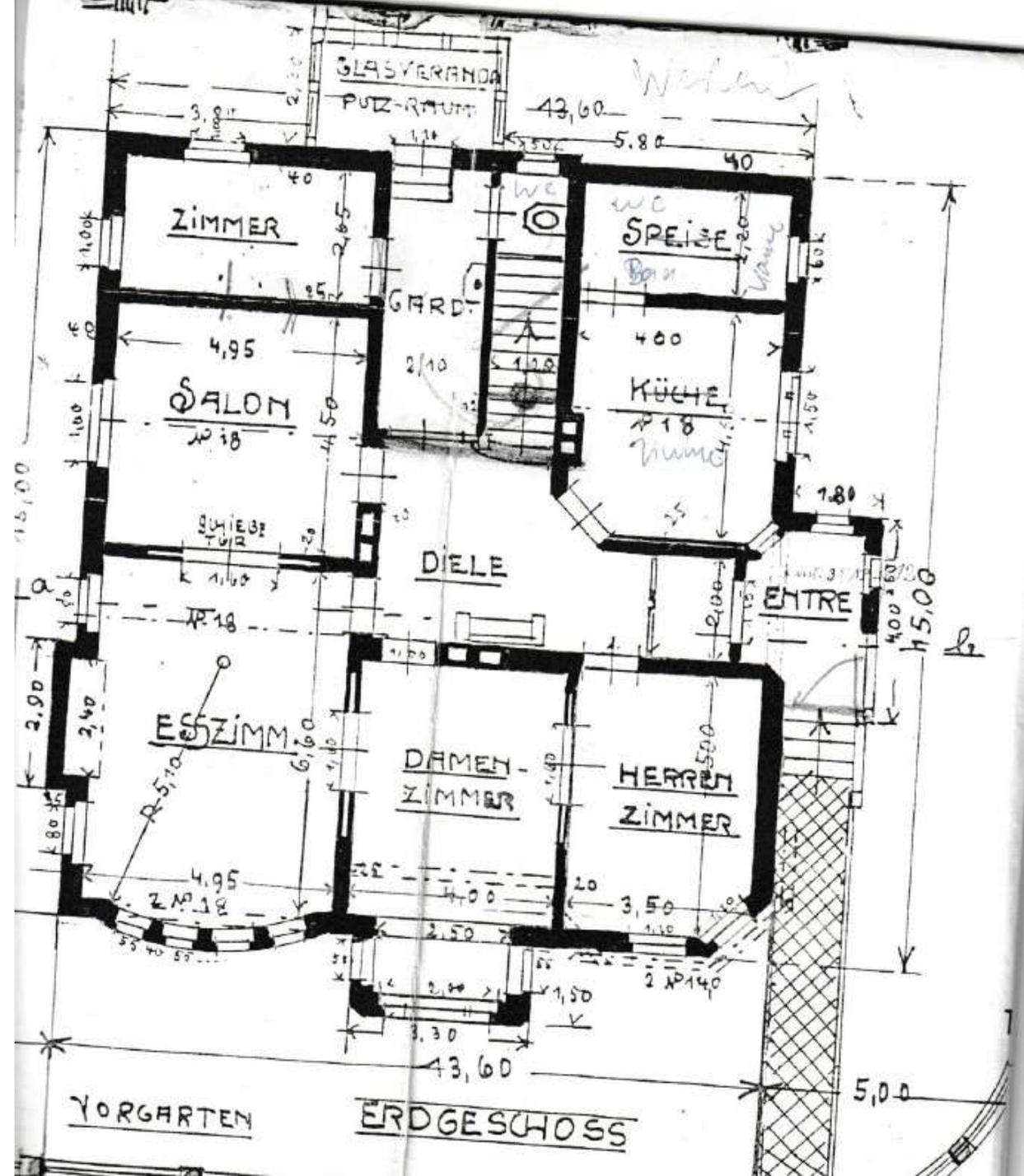
Gemeinde: Ingolstadt
Landkreis: Ingolstadt
Bezirk: Oberbayern



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

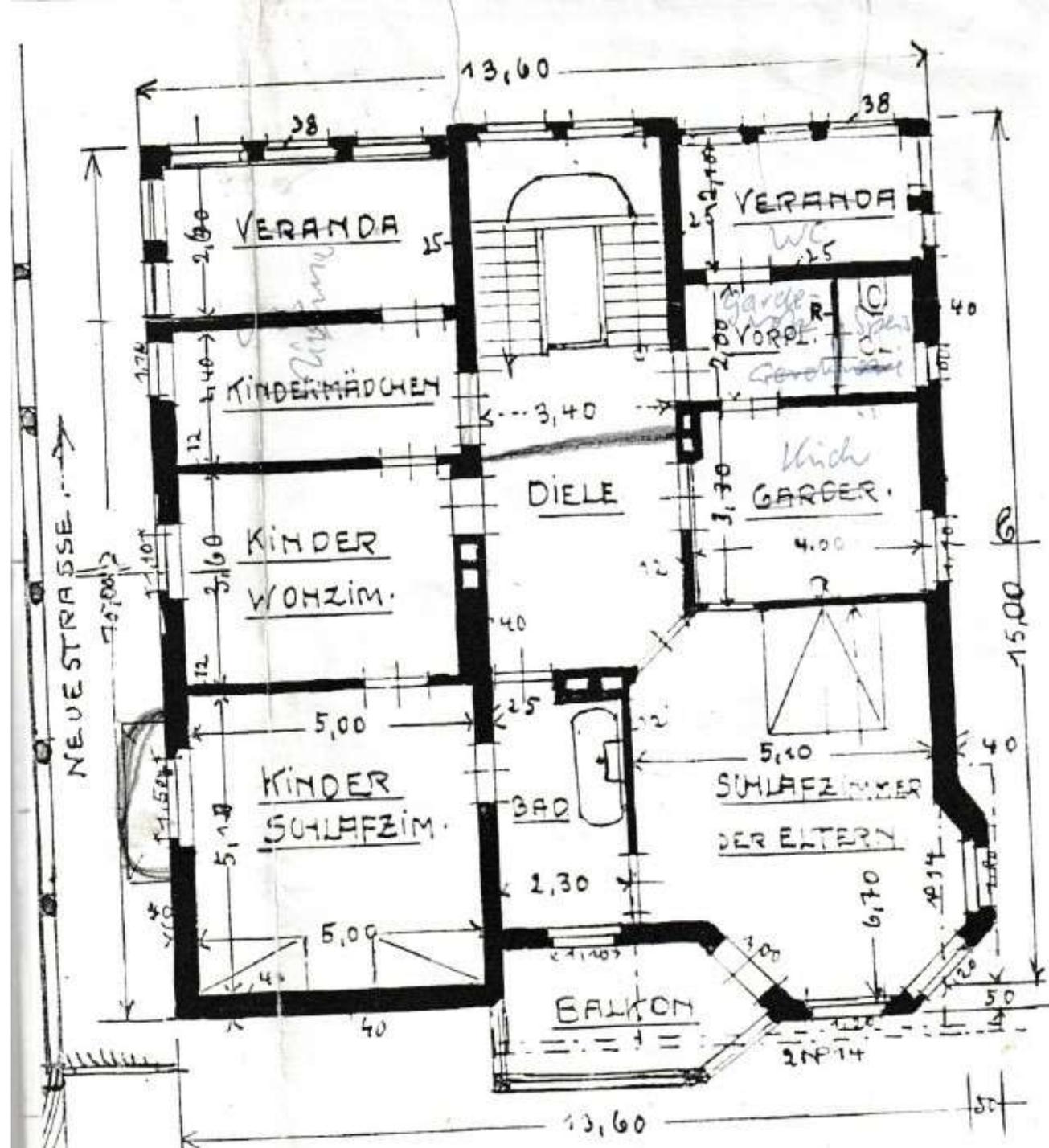
Historischer Grundriss

EG



Der Grundriss stammt aus den Anfangsjahren des Hauses und stimmt evtl. nicht 1:1 mit dem aktuellen Grundriss überein

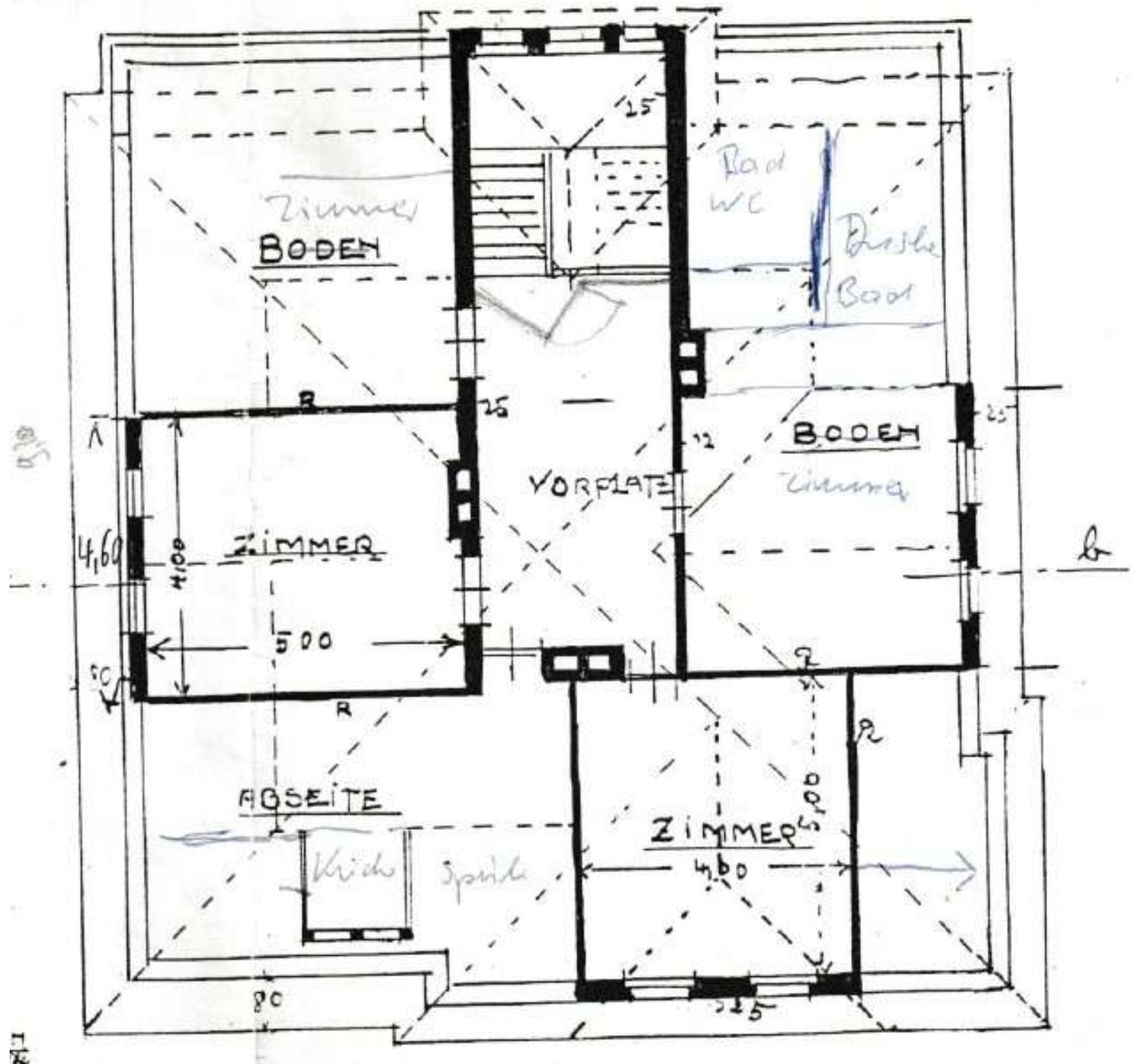
Historischer Grundriss 1. OG



Der Grundriss stammt aus den Anfangsjahren des Hauses und stimmt evtl. nicht 1:1 mit dem aktuellen Grundriss überein

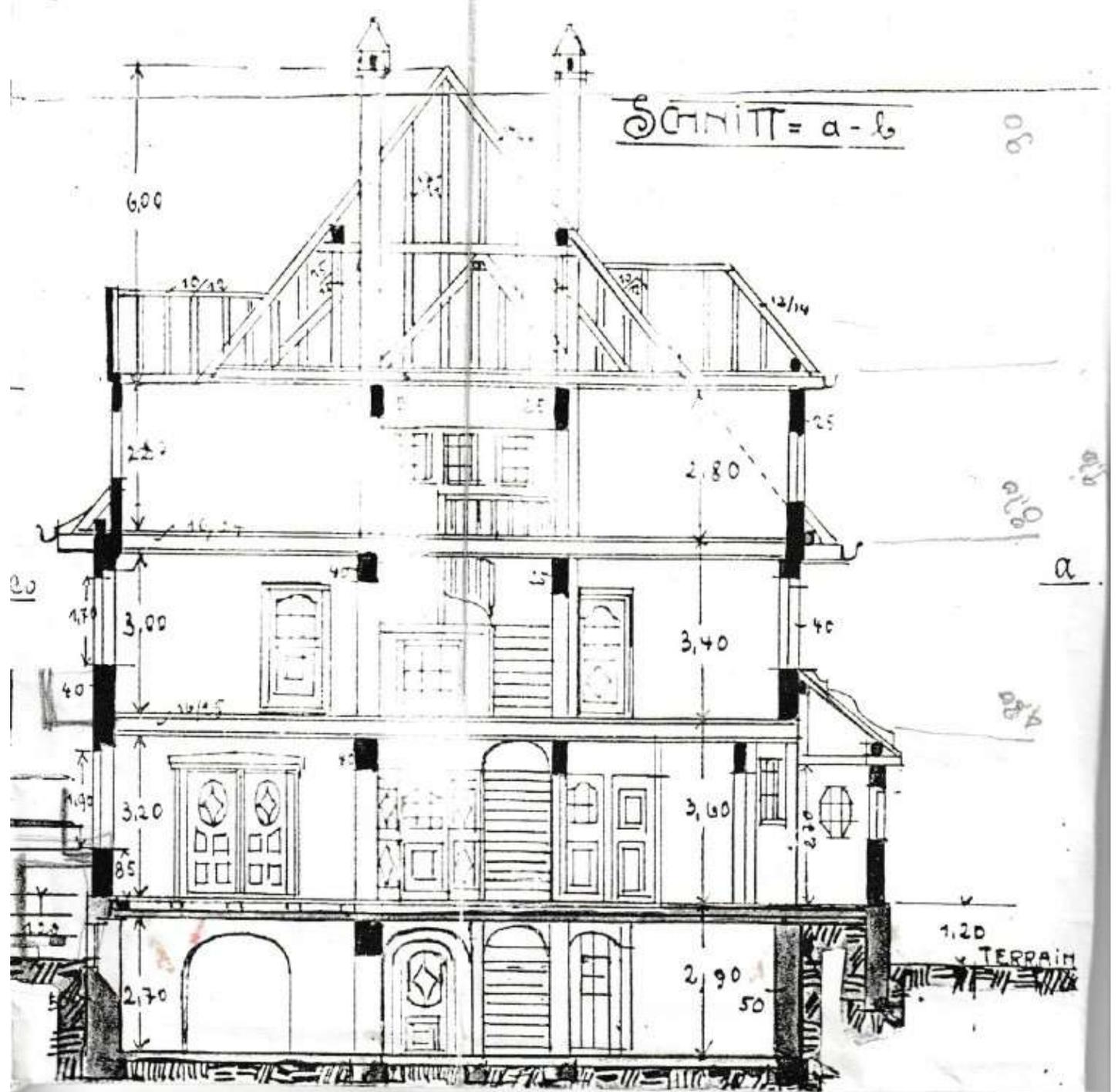
Historischer Grundriss

2. OG



Der Grundriss stammt aus den Anfangsjahren des Hauses und stimmt evtl. nicht 1:1 mit dem aktuellen Grundriss überein

Historischer Schnitt

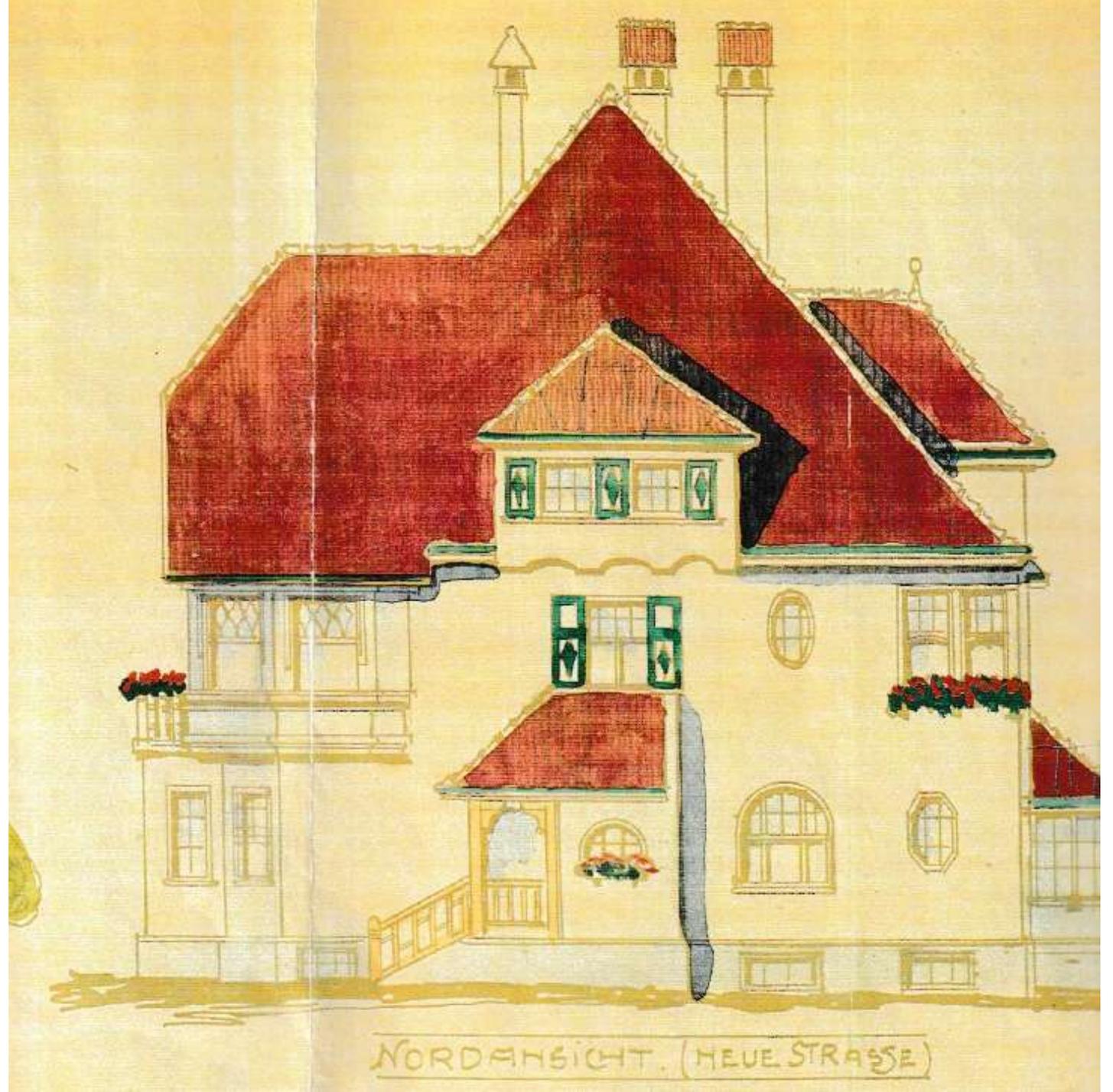


Der Grundriss stammt aus den Anfangsjahren des Hauses und stimmt evtl. nicht 1:1 mit dem aktuellen Grundriss überein

Historische Ansicht

Nord

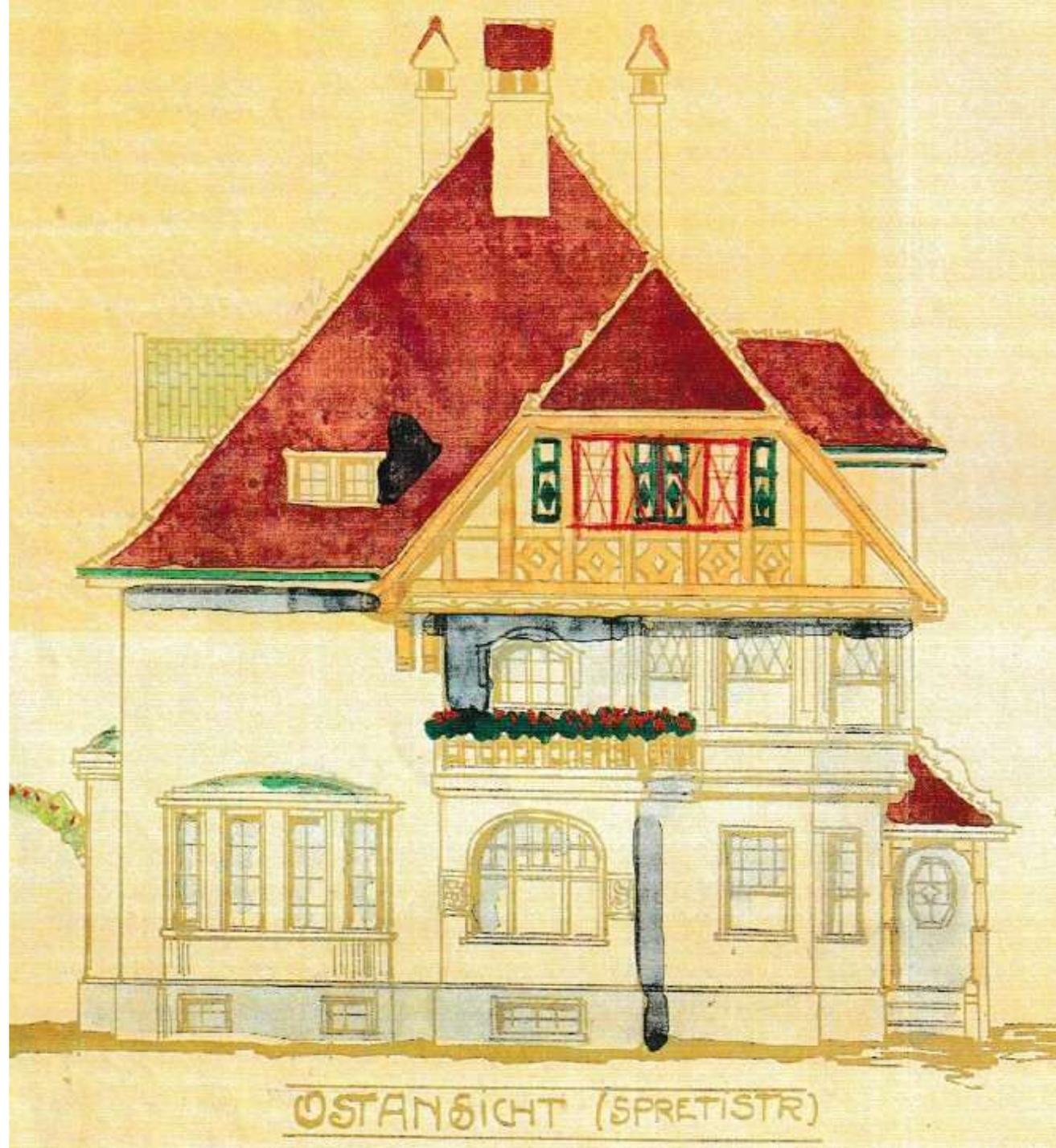
Die Ansicht stammt aus
den Anfangsjahren des
Hauses und stimmt evtl.
nicht 1:1 mit der
aktuellen Ansicht
überein



Historische Ansicht

Ost

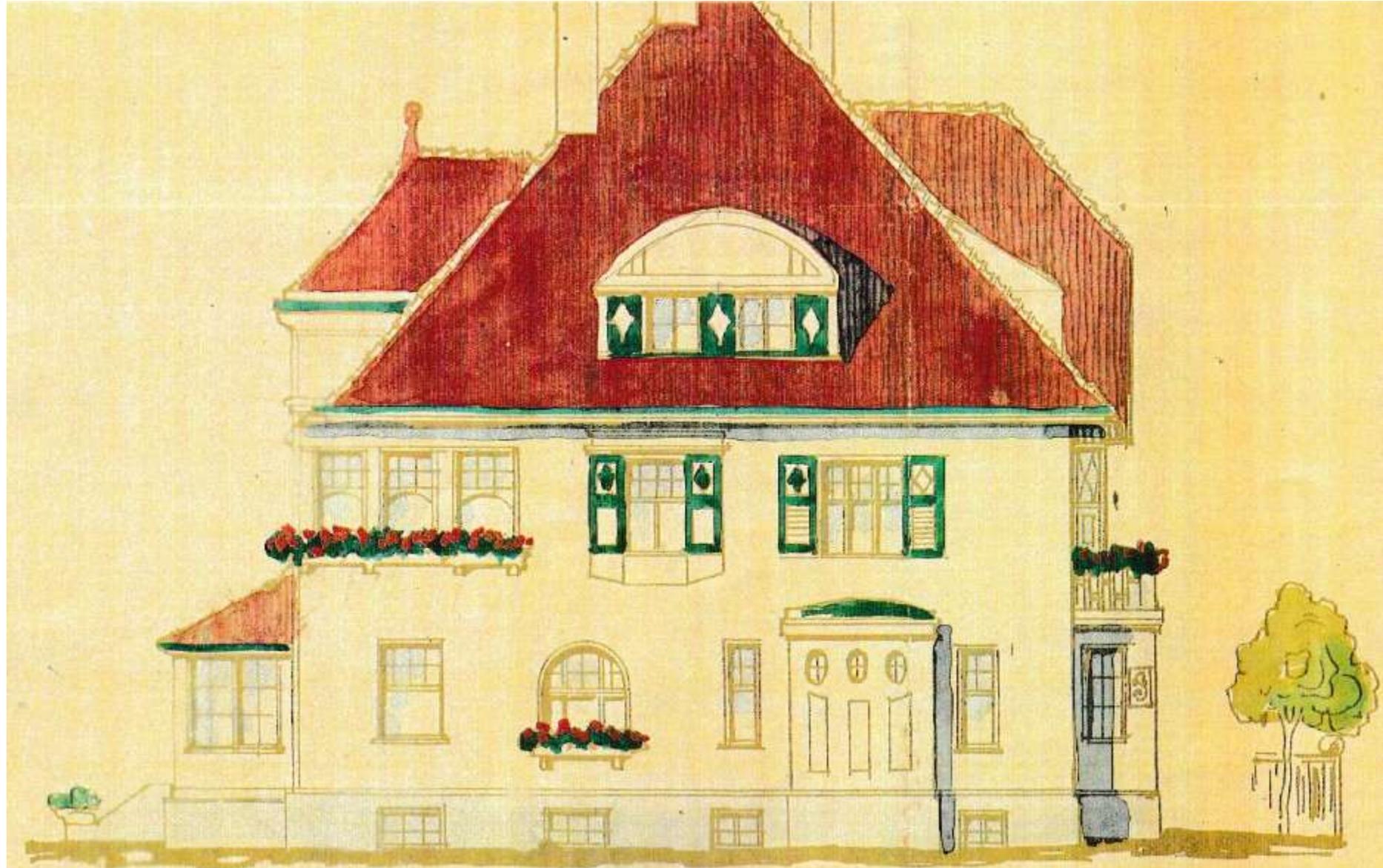
Die Ansicht stammt aus den Anfangsjahren des Hauses und stimmt evtl. nicht 1:1 mit der aktuellen Ansicht überein



Historische Ansicht

Süd

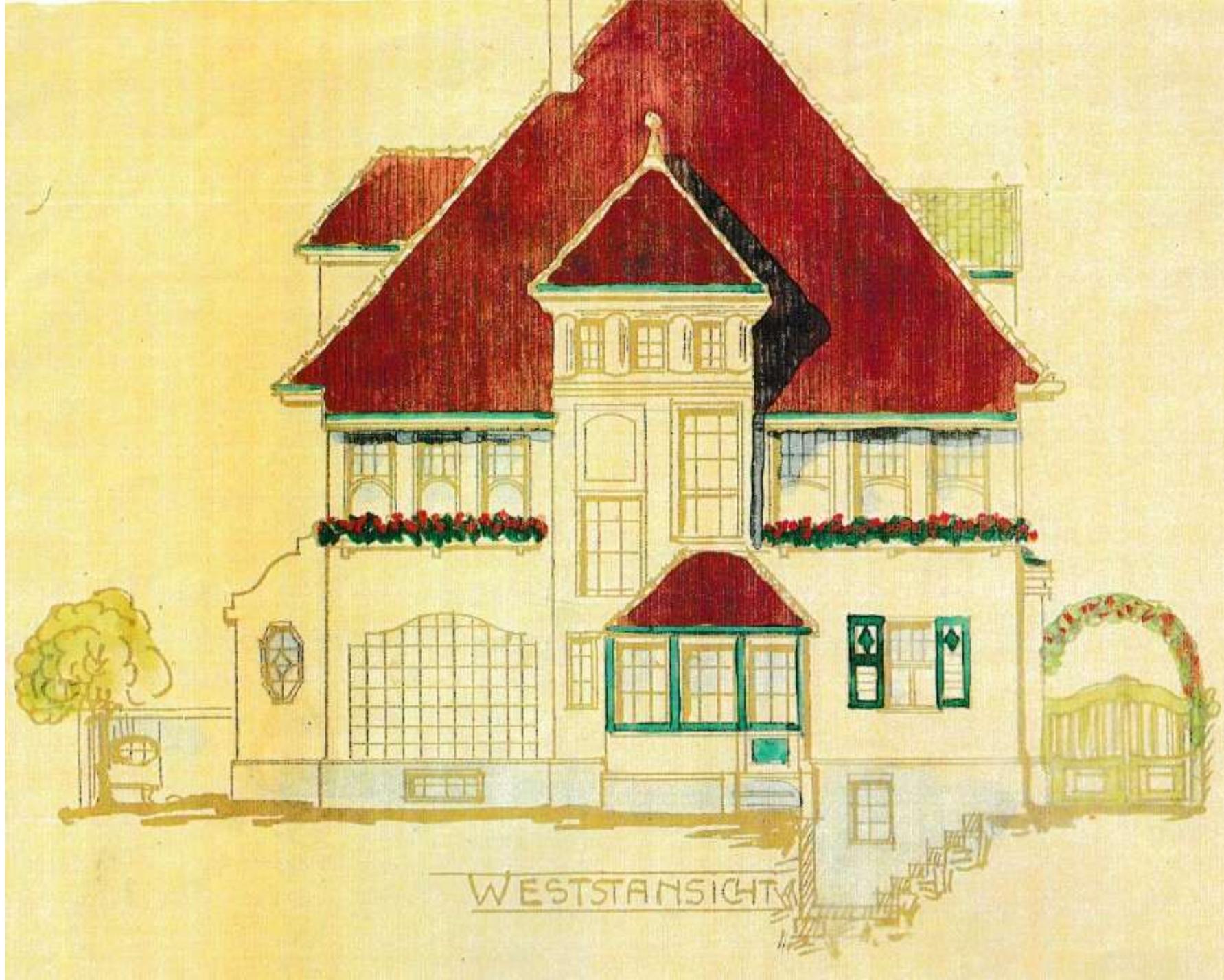
Die Ansicht stammt aus den Anfangsjahren des Hauses und stimmt evtl. nicht 1:1 mit der aktuellen Ansicht überein



Historische Ansicht

West

Die Ansicht stammt aus
den Anfangsjahren des
Hauses und stimmt evtl.
nicht 1:1 mit der
aktuellen Ansicht
überein

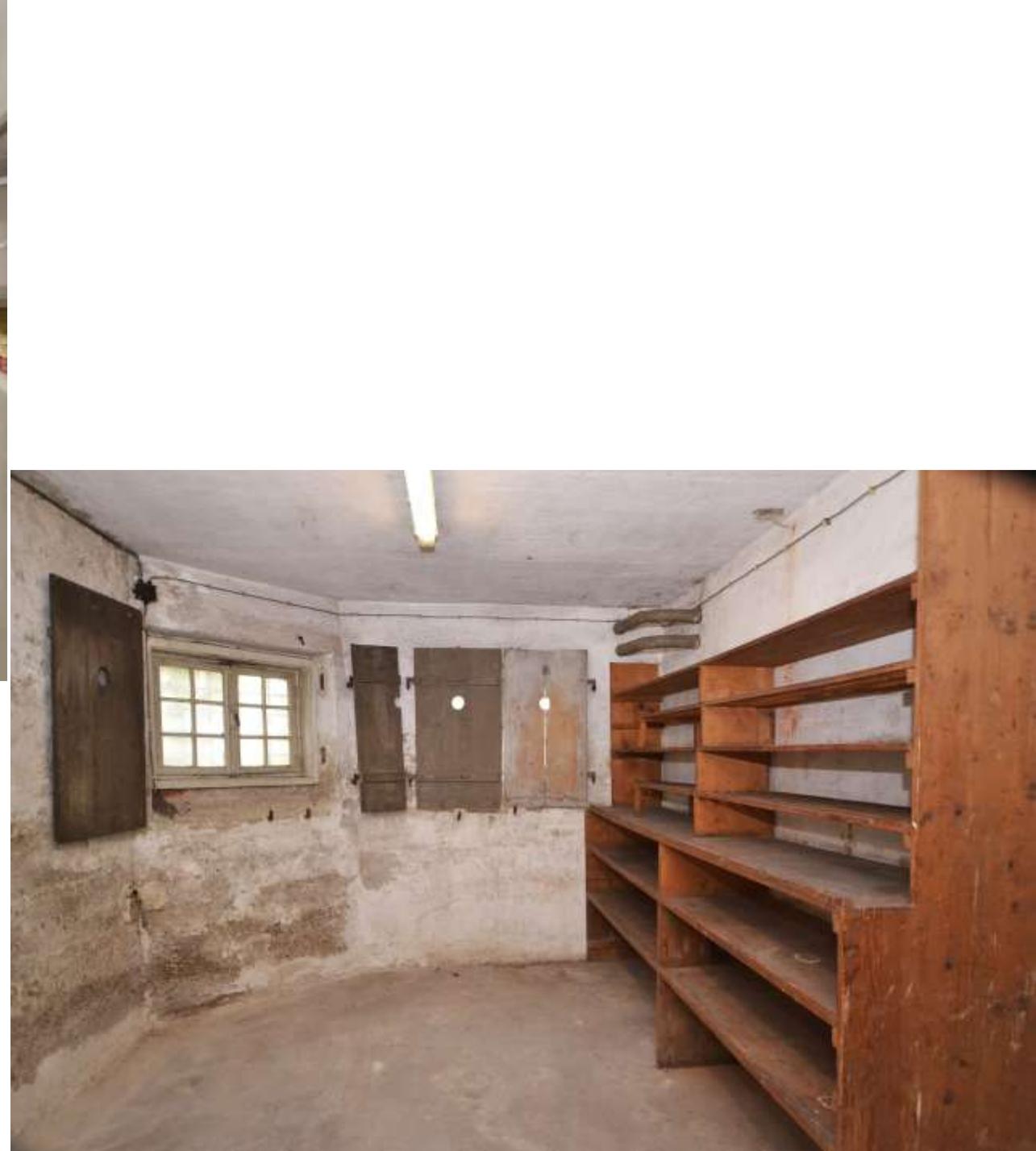


Fotos















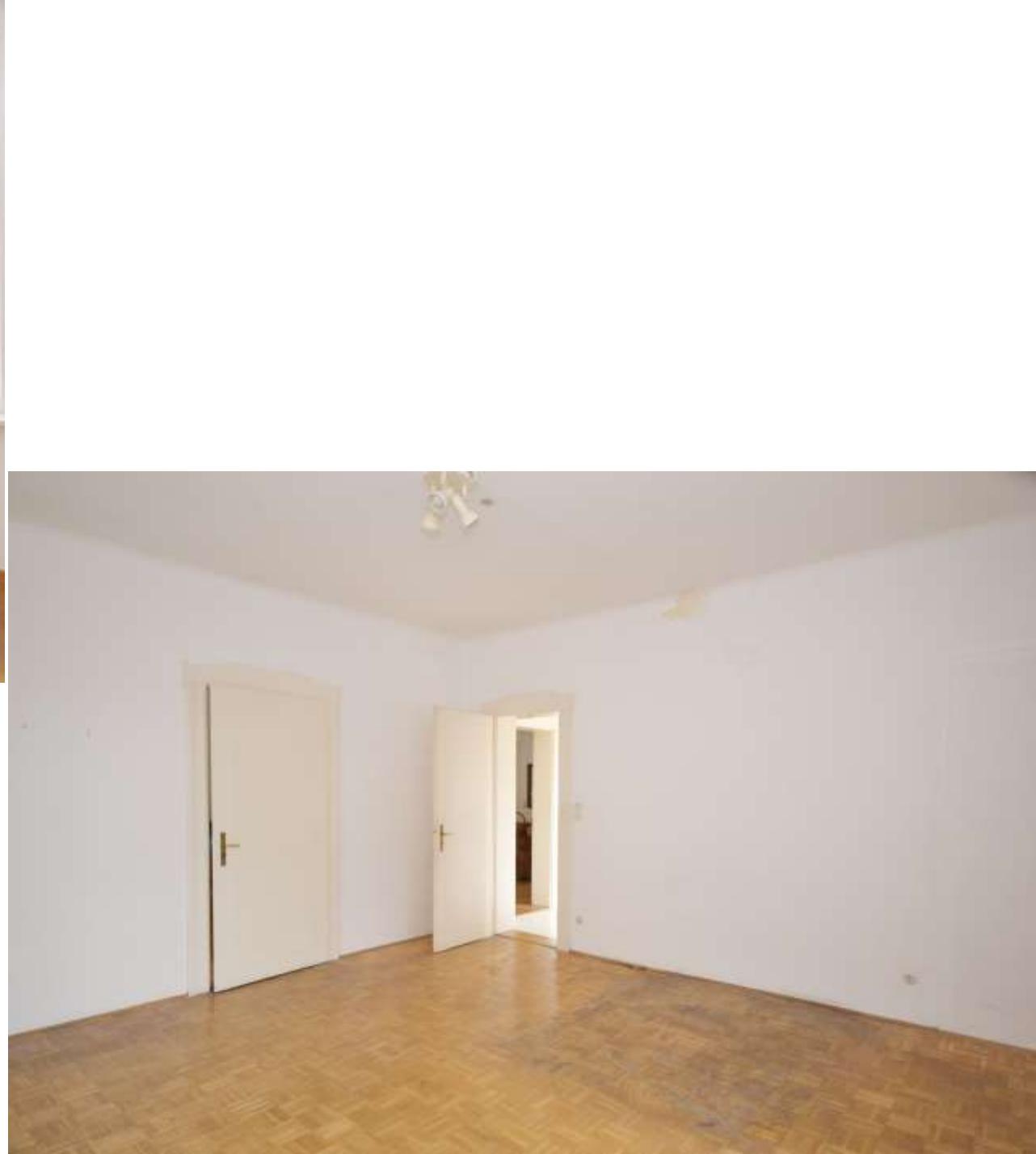


























Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % Mwst. (0,76 %) = 4,76 %.

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

*** kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de**

