



# Exposé

Ackerbürgerhaus

85049 Ingolstadt

Kaufpreis: 1.029.000 €



© BLfD

Ansprechpartnerin:  
Franziska Mayr  
Hans Mayr Hochbau GmbH

Tel.: 08431 / 61 19 0  
Mobil: 0171 / 50 750 70  
E-Mail: [franziska.mayr@mayrbau.de](mailto:franziska.mayr@mayrbau.de)

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (F. Mayr) Historisches Wohnhaus mit modernem Anbau



## Geschichte und Gegenwart aufs Beste vereint - Aufwändig saniertes Altstadtjuwel in attraktiver Innenstadtlage!



© BLfD / F. Mayr

Wohnfläche: ca. 242,80 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 197 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1528/30

### **Umfassend saniertes Ackerbürgerhaus in bester Innenstadtlage von Ingolstadt**

Ein Stück Ingolstädter Stadtgeschichte! Ein Schmuckstück von historischem Wert! Ein liebevoll saniertes Ackerbürgerhaus, für das die Zukunft längst begonnen hat! All dies trifft auf das ansprechende Wohn- und Geschäftshaus zu, das in bester Innenstadtlage von Ingolstadt auf Sie wartet. Im Norden des historischen Altstadtensembles ist der bereits in den Jahren 1528/30 entstandene Bau zu finden. Zahlreiche Eigentümer – von Bauersleuten bis zum Jesuitenkolleg – haben seine Geschichte geprägt. Nun liegt es an Ihnen, das nächste Kapitel in seiner Chronik zu schreiben. Wenn Sie ein Zuhause voll historischem Charme, stilvolle Büro- und Geschäftsräume oder das passende Renditeobjekt in der Innenstadt suchen, sollte Ihr Name in die Annalen dieses historischen Gebäudes eingehen!

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Das Baudenkmal</b>       | <p>Ehemaliges Ackerbürgerhaus</p> <p>Zustand: Altbau, saniert, gepflegt</p> <p>2 Etagen</p> <p>7 Zimmer</p> <p>Gewölbekeller</p> <p>Dachboden ausgebaut</p> <p>Einbauküche</p> <p>Bad mit Fenster, Wanne und Dusche</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Fliesenboden, Marmorboden, Steinboden</p> <p>Terrasse</p> <p>Vermietet</p> |
| <b>Energie / Versorgung</b> | <p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Fernwärme</p> <p>Fußbodenheizung, Zentralheizung</p>  |
| <b>Förderung</b>            | <p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>  |
| <b>Käuferprovision</b>      | <p>Provisionsfrei</p>  |

## **Auf den Spuren eines Stücks Ingolstädter Stadtgeschichte**

Ihr zukünftiges Zuhause kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken! Nach dendrochronologischer Datierung ist das ehemalige Ackerbürgerhaus bereits in den Jahren 1528/30 entstanden. Laut Überlieferung befand sich die Hofstelle im Jahr 1580 als freies Eigen im Besitz von Leonhard Mayr, der im Erdgeschoss eine Gaststätte betrieben haben soll, die wohl bis ins frühe 17. Jahrhundert bestand. Ab 1612 ist Balthasar Koch als neuer Eigentümer des Bauernhofs vermerkt, welcher zusätzliche Flächen erwarb und das Anwesen fortan über die nächsten Jahrzehnte als Gärtnerei nutzte.

Bereits zu dieser Zeit hatte das benachbarte Jesuitenkolleg ein Auge auf die Besetzung geworfen, bevor sie im Jahr 1675 endgültig in ihren Besitz überging. Das Interesse der Jesuiten konzentrierte sich dabei vor allem auf die Wirtschaftsgebäude, da der Orden über die Zehntrechte im Ingolstädter Raum verfügte. Daher kam es in den Jahren 1689/90 zur Errichtung eines neuen Kastengebäudes, anstelle des alten Stadels, auf dem Grundstück des Ackerbürgerhofs.

Nachdem der Jesuitenorden im Jahr 1773 aufgelöst wurde, ging der „Kasten“ samt „Kastenknechthaus“ an den Baron von Oberhaunstadt, bevor er 1822 an den Staat Bayern fiel. Während der Staat und später die Stadt Ingolstadt in Besitz des „Kastens“ blieben, ging das frühere Ackerbürgerhaus wieder in Privatbesitz über.

Im 19. Jahrhundert wechselte das Anwesen mehrfach seine Besitzer und die landwirtschaftliche Nutzung wurde bis ins frühe 20. Jahrhundert aufrechterhalten. Größere Umbauten erlebte das Bauernhaus um die Jahrhundertwende, als der Stallbereich durch einen Anbau erweitert und mit Preußischem Kappengewölbe versehen wurde. Erst nach Ende des 1. Weltkriegs wurde die Landwirtschaft aufgegeben und das frühere Ackerbürgerhaus diente ab 1920 als Mietshaus für bis zu vier Haushalte.

Nahezu ein Jahrhundert später – in den Jahren 2005/2006 – erlebte das ehemalige Ackerbürgerhaus eine grundlegende Sanierung durch seine heutigen Eigentümer. Sein inzwischen abgegangener Anbau wurde durch einen neuen Anbau in Blockbauweise ersetzt und das historische Gebäude verwandelte sich in ein modernes Wohn- und Geschäftshaus, das seinen Bewohnern modernen Wohnkomfort bietet.

Bis Ende des Jahres 2026 ist das Anwesen fest vermietet. Die Konditionen werden bei konkretem Interesse offengelegt.

## Liebevoll saniertes Ackerbürgerhaus des frühen 16. Jahrhunderts

Das ehemalige Ackerbürgerhaus im Herzen von Ingolstadt präsentiert sich als giebelständiges Stadthaus mit steilem, hochragenden Satteldach über drei Ebenen. Seine größtenteils bauzeitlichen Außen- und Innenmauern sind massiv aus Ziegelmauerwerk errichtet, beidseitig verputzt und lassen die ursprüngliche Grundrissstruktur des Gebäudes erkennen. Dass dieses bereits auf eine ca. 500jährige Geschichte zurückblicken kann, sieht man ihm dank seiner umfassenden Sanierung in den Jahren 2005/2006 auf den ersten Blick nicht an. Vielmehr erstrahlt der historische Bau mit stilvoll gestalteter Putzfassade, erneuerter Dachkonstruktion und neuergänztem, rückwärtigen Anbau in Holzbauweise in neuem Glanz.

Auch im Inneren bilden Altes und Neues eine harmonische Einheit. Während der originale Grundriss erhalten blieb, hielt moderner Wohnkomfort Einzug in das stattliche Wohngebäude. Dieses betreten Sie wie „anno dazumal“ von seiner Giebelseite. Zur Linken des mittig verlaufenden Längsflur treffen Sie auf die ehemalige Bauernstube, der sich die mit Tonnengewölbe ausgestattete Küche anschließt. Zur Rechten folgt ein ehemaliges Schlafzimmer sowie der heute als Wohnraum genutzte Stall des Hauses. Im jüngeren Anbau in Holzbauweise haben die Sanitäranlagen mit WCs und Dusche sowie die Technikräume Platz gefunden. Zudem führt Sie ein Abgang in den historischen, teilweise mit Preußischem Kappengewölbe versehenen Keller.

Über eine Holztreppe geht es weiter ins 1. Obergeschoss. Hier warten drei weitere Wohnräume auf Sie, die von einem großzügigen Hausplatz erreicht werden. Auch ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche steht Ihnen im Anbau zur Verfügung.

Ins anschließende Dachgeschoss, das vormals vor allem als Getreidelager diente, gelangen Sie über eine neuangebrachte Holztreppe. Dort treffen Sie auf eine ansprechende Galerie, welche ein besonderes Wohnerlebnis offeriert.

## Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet sowie im Denkmalensemble Altstadt Ingolstadt. Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im historischen Stadtkern von Ingolstadt. Ingolstadt – die zweitgrößte Stadt Oberbayerns – verbindet Geschichte, Wachstum, Industrie, Bildung und Naturverbundenheit wie kaum eine andere Stadt Bayerns. Ihre Historie, die bis ins 9. Jahrhundert zurückreicht, ihre bedeutenden Bauwerke, ihre beiden Hochschulen und ihre Wirtschaftsstruktur machen Ingolstadt zu einer Stadt mit Zukunftspotenzial.

Die hervorragende Infrastruktur und die attraktiven Einkaufangebote, die vielfältige Gastro-Szene mit Restaurants, kleinen Cafés, Bars und traditionellen Biergärten, die Museen, Kinos, der städtische Zoo, das Stadttheater, die vorbildliche ärztliche Versorgung mit Fachärzten und Klinikum sowie die ausgezeichneten Schul- und Bildungseinrichtungen machen Ingolstadt zum begehrten Wohnort. Dazu sorgt ein ausgezeichnetes Freizeitangebot mit Sporteinrichtungen jeder Art – vom Spaßbad bis zum Kletterzentrum – für einen hohen Freizeitwert in einer Stadt mit großem Anteil an junger Bevölkerung.

Alle Annehmlichkeiten der Stadt – insbesondere alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – befinden sich fußläufig nur 5 Minuten von Ihrem zukünftigen Anwesen entfernt. Zudem sind auch der Audi-Stammsitz sowie die Universitäten auf kurzem Wege erreichbar.

Ingolstadt ist eine grüne Stadt an der Donau, die ihren ca. 133.000 Einwohnern zahlreiche Parks und Grünanlagen bietet. Dazu lädt das Ingolstädter Umland zu naturnaher Erholung in herrlicher Landschaft ein. Die Donauauen, kleine Badeseen, der Donauradweg und die Nähe zum Naturpark Altmühltal lassen Urlaubsgefühle im Alltag entstehen.

Ingolstadt besticht durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Dank der Nähe zur A 9, A 93, B 16 und B 300 ist eine ausgezeichnete Erreichbarkeit garantiert. Nur 50 Fahrminuten trennen Sie von der Landeshauptstadt München (ca. 80 km) sowie von Regensburg (ca. 77 km) und in nur einer Fahrstunde kommen Sie bequem in Augsburg (ca. 90 km) oder Nürnberg (ca. 91 km) an.

Auch an den ÖPNV ist Ingolstadt bestens angebunden. Die Stadt verfügt über 3 Bahnhöfe und liegt direkt an der ICE-Strecke München - Hamburg. Zudem ist Ingolstadt über den Regionalverkehr (RE, RB) bestens an die Städte München, Nürnberg, Donauwörth/Ulm, Regensburg und Augsburg angebunden. Eine zentrale Bushaltestelle mit zahlreichen regionalen und überregionalen Verbindungen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Anwesen.





© (BLfD) Umfangreich saniertes Ackerbürgerhaus des 16. Jahrhunderts





© (F. Mayr) Attraktives Innenstadtanwesen in idealer Altstadtlage



© (F. Mayr) Herrliches Wohngebäude mit modernem Anbau



© (F. Mayr) Einladender Eingangsbereich



© (F. Mayr) Historischer Flur im EG



© (F. Mayr) Ansprechende Wohnstube



© (F. Mayr) Neugestaltete Decke in der Stube





© (F. Mayr) Moderne Einbauküche unter historischem Tonnengewölbe





© (F. Mayr) Moderne Sanitäranlagen im EG



© (F. Mayr) Neugestalteter Sanitärraum mit 3 WCs im EG



© (F. Mayr) Treppenaufgang ins DG



© (F. Mayr) Empore ins ausgebaute DG



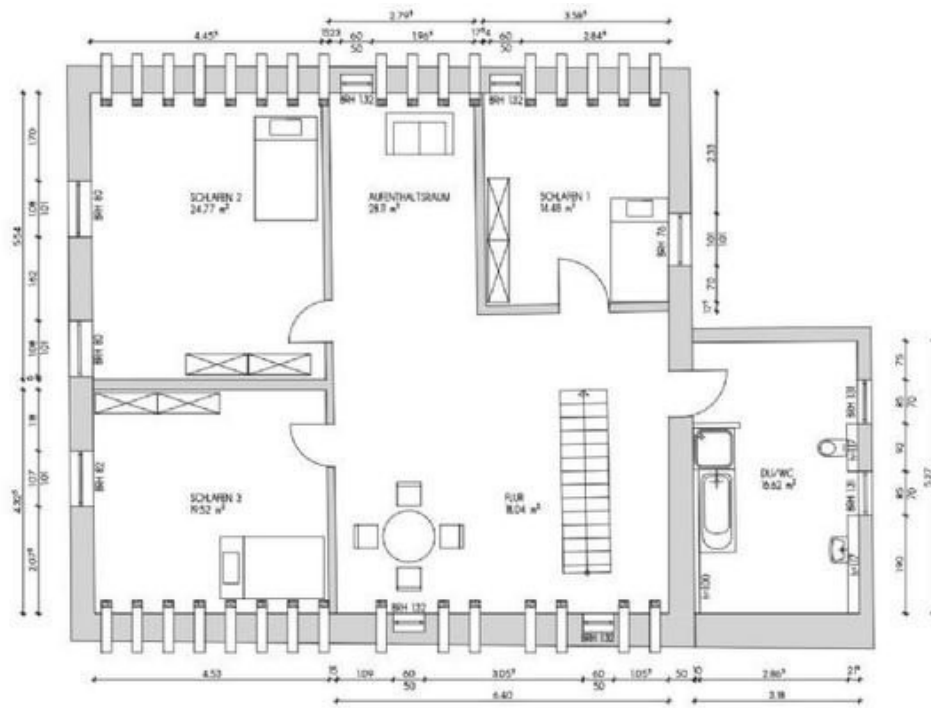
© (F. Mayr) Ansprechende Galerie



© (F. Mayr) Gemütlicher Wohnbereich unter dem Dach







© (Hans Mayr Hochbau GmbH) Grundriss OG