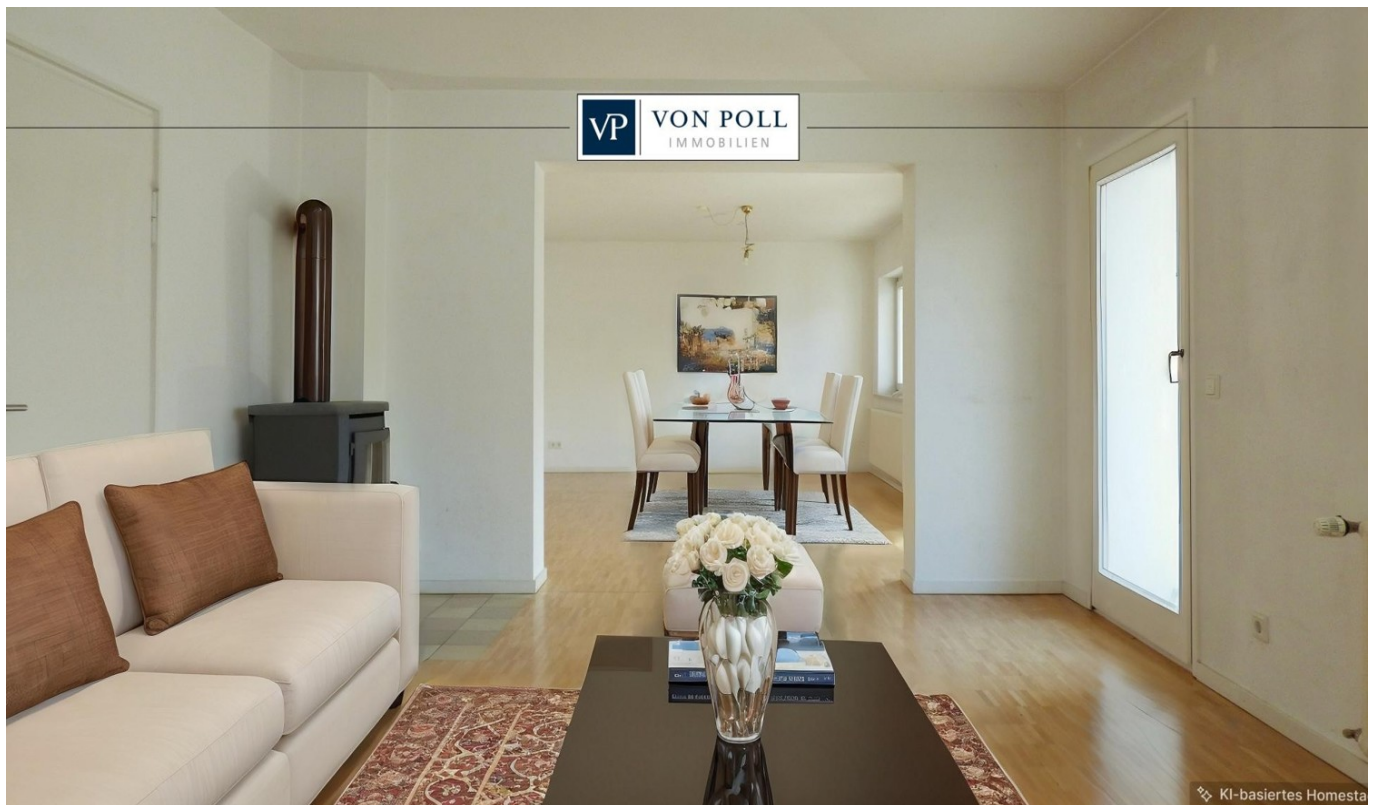


Eichstätt

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Zentrumsnähe im Erbbaurecht

Objektnummer: 24430035



KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 565 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24430035
Wohnfläche	ca. 197,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	155.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision fällt nicht an
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	265.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



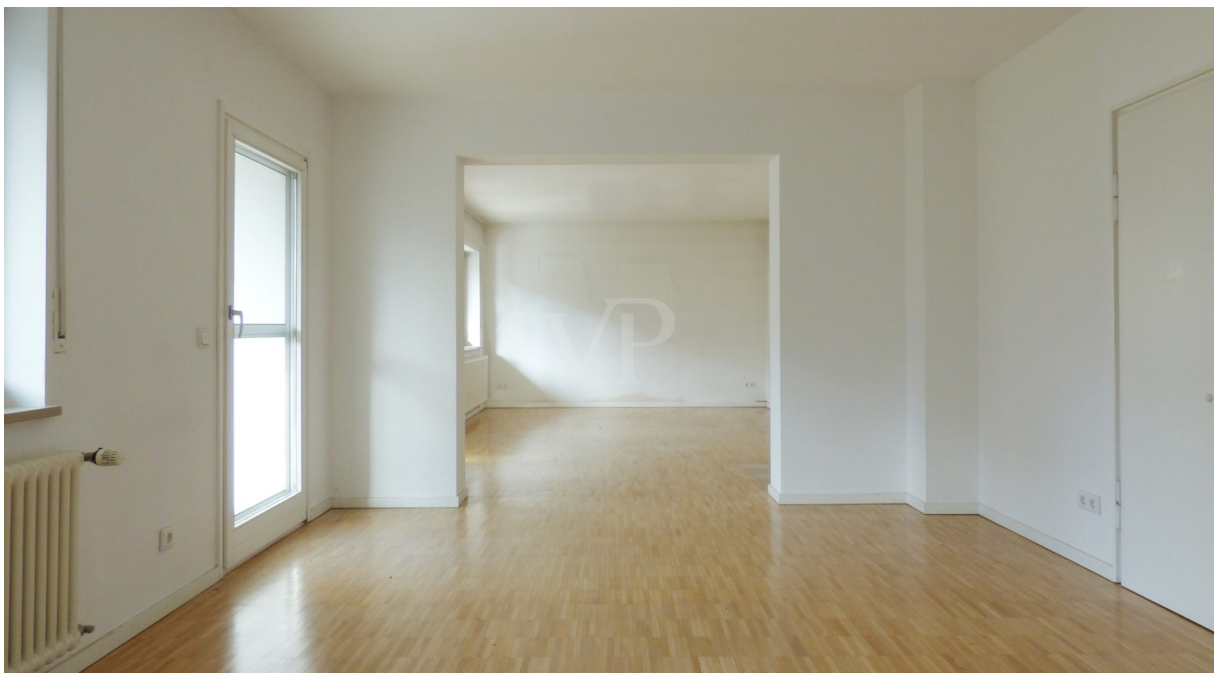
Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Ein erster Eindruck

Das Anwesen aus dem Jahr 1956 wurde zuletzt 2001 umfassend saniert und begeistert durch eine funktional gelungene Raumaufteilung und die sonnige Südausrichtung. Helle, große und gut geschnittene Räume, guter Baustandart, ein großer Garten, sowie die Ruhe durch die Lage an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße lassen Sie den Alltagstrubel schnell vergessen. Das Haus ist darauf ausgelegt, individuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden und gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre zu schaffen. Neben dem geräumigen Wohnzimmer, das mit zwei Zugängen zu der Südterrasse ausgestattet ist, bietet das Erdgeschoss eine große Küche mit angrenzender separater Speisekammer und einen praktischen Abstellraum, welcher sich wahlweise auch als Garderobe anbietet. Die nahezu durchweg verlegten hochwertigen Echtholzparkettböden in den Wohnräumen unterstreichen das wohnliche Ambiente und verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Im Obergeschoss verfügt das Haus über zwei funktionale Badezimmer, die den Bedürfnissen einer größeren Familie gerecht werden. Des Weiteren stehen hier insgesamt 5 Schlafzimmer zur Verfügung. Drei davon besitzen darüber hinaus jeweils einen Balkonzugang. Mit etwas Liebe zum Detail kann die Immobilie neuen Glanz erlangen und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung eigener Wohnideen. Für Entspannung im Freien stehen die zwei Balkone im Obergeschoss, sowie die Südterrasse im Erdgeschoss, welche sich ideal zum Sonnenbaden eignet zur Verfügung. Der direkt anschließende Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Gartenhaus ergänzt den Außenbereich und bietet zusätzlichen Stauraum. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als großzügige und flexible Wohnlösung, die sehr gut an zukünftige Wohnbedürfnisse angepasst werden kann. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Anbindung an städtische Infrastrukturen und Nahversorgungseinrichtungen. In wenigen Minuten erreichen Sie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel, was den Alltag erleichtert. Interessenten, die Freude am Gestalten haben und das Potenzial dieser Immobilie ausschöpfen möchten, erhalten hier eine solide Grundlage. Eine Besichtigung wird empfohlen, um sich ein persönliches Bild von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und den gegebenenfalls erforderlichen Renovierungsmaßnahmen zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten.

Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Ausstattung und Details

nahezu alle Räume mit hochwertigem Echtholzparkett

Wohnzimmer mit 2 Terrassenzugängen

Süd-Terrasse und großer Garten mit Gartenhaus

Abstellraum im EG

große Küche, separate Speisekammer

2 Bäder und 5 Schlafzimmer im OG

Verkauf nach Erbbaurecht

Der jährlich zu entrichtende Erbbauzins beträgt;

(für Privatpersonen) Euro 8.400€/Jahr

(für gewerbliche Nutzung) Euro 9.600€/Jahr

Laufzeit: 99 Jahre

Der im Exposé angegebene Kaufpreis ist für die Gebäudeablöse zu entrichten und nach Kaufvertragsabschluss fällig.

Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Alles zum Standort

Eichstätt ist eine große Kreisstadt in Oberbayern und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Es liegt in der Nähe des geographischen Zentrums von Bayern und befindet sich somit in der Mitte der drei größten Oberzentren München, Nürnberg und Augsburg. Die 740 erstmals urkundlich erwähnte Stadt war von 80 bis 260 Teil der römischen Provinz Raetia und beherbergte eine kleine Römersiedlung (Villa Rustica). Ab dem Mittelalter wurde sie dann durch Willibald von Eichstätt erstmals zur Bischofsstadt erhoben, was bis heute gilt. Somit kann die Stadt auf eine seit nun über 1200 Jahre alte Historie als Bischofsstadt zurückblicken. Heute ist Eichstätt der Hauptsitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt und der Bischofssitz des Bistums Eichstätt. Durch ihre Vergangenheit sprießt die Stadt nur so vor Sehenswürdigkeiten. Viele prachtvolle Klöster und reich ausgeschmückte Kirchen, wie die Klosterkirche St. Walburg, sind dort auch heute noch zu besichtigen. Die gepflegte Wohnanlage Glasgarten liegt nur wenige Gehminuten vom Eichstätter Zentrum entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle nur 200 Meter. Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie München-Ingolstadt-Nürnberg-Ingolstadt zur Verfügung. Mit dem PKW erreichen Sie München und Nürnberg über die Nord-Süd-Verbindung der A 9. Die nächsten A 9-Anschlüsse Kinding und Ingolstadt sind jeweils ca. 25 km entfernt. Zu den Flughäfen München und Nürnberg ist mit dem PKW eine gute Stunde Fahrtzeit anzusetzen. Über die B 13 kommen Sie in einer halben Stunde nach Ingolstadt und in einer Stunde nach Ansbach mit Anbindung an die A 6. Die Nord-Südverbindung B 2 zwischen Augsburg und Nürnberg können Sie über die B 13 ab Weißenburg ansteuern. Im Süden bietet sich die Ost-West-Verbindung über die B 16 entlang der Donau an. Zusätzlich besteht ein vielfältiges regionales und städtisches Angebot im ÖPNV. Vielseitig, lebendig und immer für eine Überraschung gut - so präsentiert sich die Eichstätter Kulturszene. Kreative Köpfe, eindrucksvolle Veranstaltungsräume in historischem Ambiente und Angebote zum Mitmachen sorgen für ein buntes Veranstaltungsprogramm. Bei Festivals und Veranstaltungen wie dem Altstadtfest oder dem Volksmusiktag Mittendrin, erleben Zuhörer die ganze Bandbreite der Eichstätter Bands und Kapellen. Musicals, Theaterstücke, Volkstheater alles mit dabei. Wer nicht nur zuschauen, sondern selbst aktiv werden will, ist bei den Eichstätter Tanzschulen und Tanzclubs an der richtigen Adresse.

**Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 265.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24430035 - 85072 Eichstätt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

---

Gabrielstraße 4 Eichstätt  
E-Mail: [eichstaett@von-poll.com](mailto:eichstaett@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)