

Eichstätt

# Tolles Einfamilienhaus in ruhiger und beliebter Lage von Eichstätt

Property ID: 24430030

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220,27 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 950 m<sup>2</sup>

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## At a glance

Property ID	24430030
Living Space	ca. 220,27 m <sup>2</sup>
Rooms	5.5
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	675.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1999
Condition of property	By arrangement
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	246.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



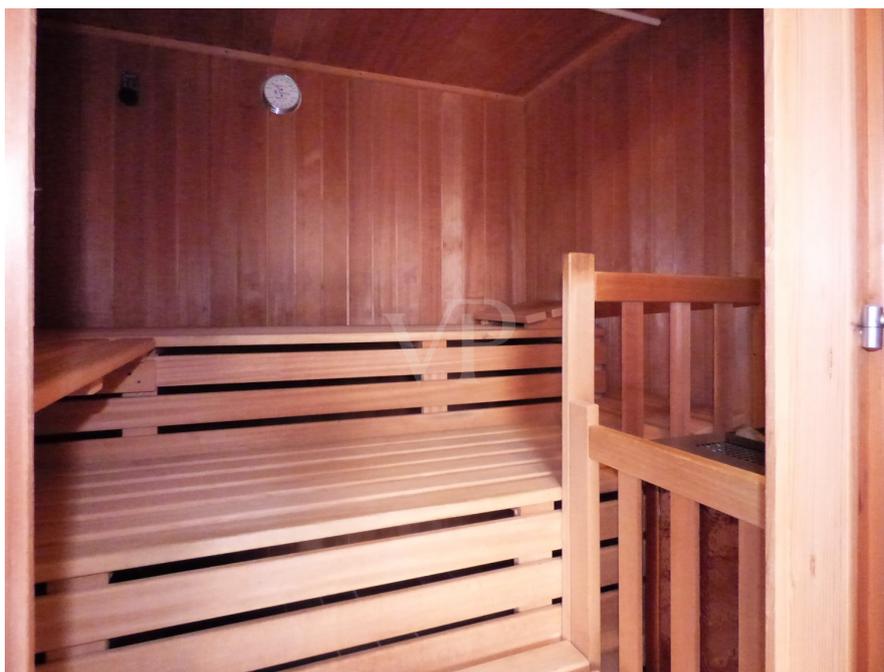
Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## The property



Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## A first impression

Tolles Einfamilienhaus im Stil der berühmten Meisterhäuser aus der Bauhaus-Ära. Mitte in Eichstätt beliebten und begehrten Wohngebiet Rebdorf-Marienstein liegt dieses Anwesen in ruhiger, sonniger Lage. Im Erdgeschoß des Anwesens befindet sich der geräumige Fitness- und Wellness Bereich mit Terrasse, finnischer Sauna, Dusche und WC. Das Obergeschoss stellt aktuell die eigentliche Wohnebene dar. Hier begrüßt einen die großzügige, helle Essdiele, an diese schließen sich das Wohnzimmer mit Kamin und Loggia, das Arbeitszimmer und die Küche an. Über den separaten Flur gelangt man in die Schlafbereiche mit insgesamt 3 Schlafzimmern, einem Bad und einem separaten WC. Die große Fensterfront des Hauptschlafzimmers lässt diesen Raum besonders hell und lichtdurchflutet wirken, aber auch die beiden anderen, ggf. als Kinderzimmer nutzbaren Räume sind mit großen Fenstern ausgestattet, die viel Tageslicht einfallen lassen. Zum Entspannen laden sowohl die große Loggia im Obergeschoss, als auch der toll angelegte und gepflegte Garten ein. Das großzügige Wohnflächen-Angebot wird im Erdgeschoss ergänzt durch einen zusätzlich nutzbaren Bereich mit ca. XXX m<sup>2</sup> Fläche. Hier befinden sich 3 Zimmer, ein Bad und eine Küche. Dieser Bereich ist nicht in der ausgewiesenen Wohnflächenangabe enthalten. Und last, but not least, rundet die ins Haus integrierte Garage den gebotenen hohen Wohnkomfort gelungen ab. Das Flachdach inkl. Kamin- und Attika-Verblechung wurden fachmännisch 2002 saniert.

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## Details of amenities

Buderus Gasheizung

Solarthermie zur Heizungsunterstützung

Wasseraufbereitungsanlage Grünbeck mit Dosiercomputer EXADOS EK 6

Fliesen und Teppichböden

Iso-Aluminiumfenster

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## All about the location

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. 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. Jeder findet hier Gelegenheit, das Tanzbein zu schwingen.

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 246.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 24430030 - 85072 Eichstätt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)