

Eichstätt

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Zentrumsnähe im Erbbaurecht

Property ID: 24430035



PURCHASE PRICE: 155.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197,5 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 565 m²

Property ID: 24430035 - 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: 24430035 - 85072 Eichstätt

At a glance

Property ID	24430035	Purchase Price	155.000 EUR
Living Space	ca. 197,5 m ²	Commission	Käuferprovision fällt nicht an
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2001
Bedrooms	5	Condition of property	By arrangement
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1956	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	265.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.02.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



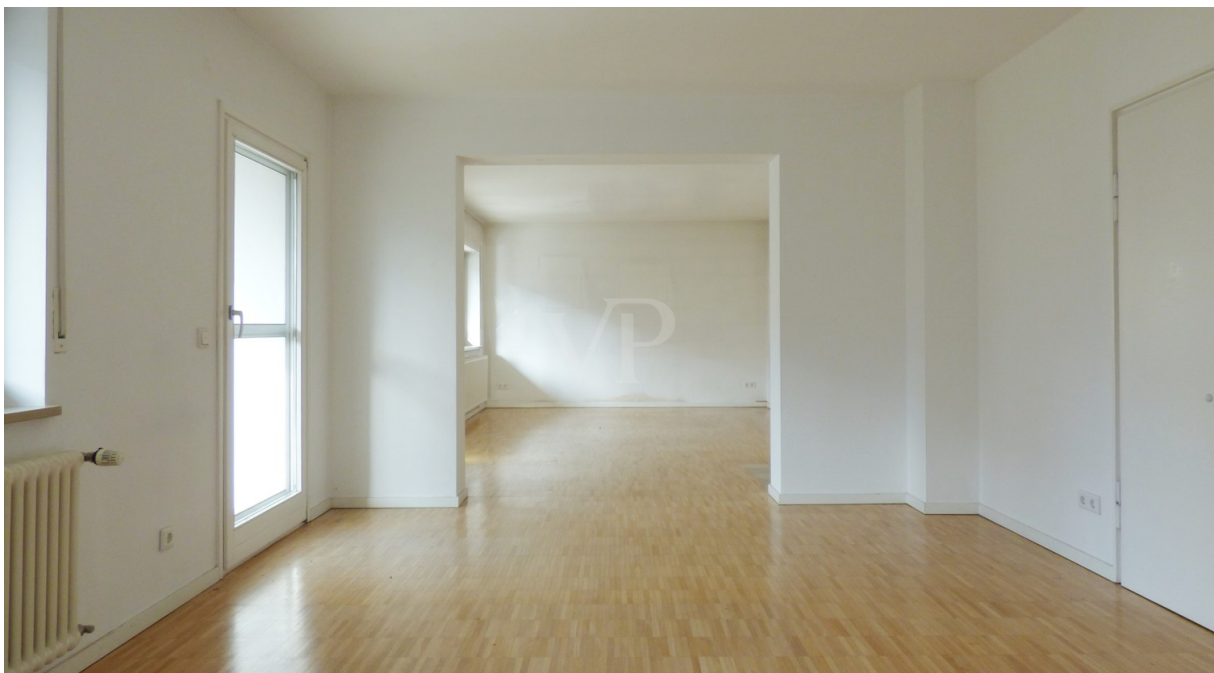
Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

The property



Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

A first impression

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.

Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

Details of amenities

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.

Property ID: 24430035 - 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. 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.

Property ID: 24430035 - 85072 Eichstätt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 265.90 kWh/(m²*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.

Property ID: 24430035 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com