

Hitzhofen

Traumhaus in Hitzhofen mit exklusiver Ausstattung

????????? ??????????: 24430025



www.von-poll.com

???? ??????: 989.000 EUR • ??????????: ca. 196,27 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 845 m²

???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24430025	????? ???????	989.000 EUR
????????????	ca. 196,27 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2020
????????????	3	?????????	?????????
????? ??????????????	2014	???????????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ?????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	?????????????	????????? ??????? ?????????????	110.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

??? ?????? ???????????

Das 2014 errichtete Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 196 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 845 m² ein großzügiges und komfortables Wohnambiente. Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde 2020 letztmalig modernisiert. Die luxuriöse Ausstattung und die hochwertige Bauqualität machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, 3 Bäder und eine große, überdachte Terrasse. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großes, einladendes Foyer mit Garderobe, WC und direktem Zugang zur Doppelgarage. Der Wohn-/Essbereich erstreckt sich über fast 60 m² und beeindruckt mit bodentiefen, dreifachverglasten Panoramafenstern, die den Raum lichtdurchfluten und den Blick in den gepflegten Garten freigeben. Der Echtholzfussboden schafft zudem eine wohnliche Atmosphäre. Eine großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit separater begehbare Ankleide und eigenem Tageslichtbad. Des Weiteren sind hier die zwei großen Kinder-/Jugendzimmer, jeweils mit zusätzlicher Schlaf-Empore in der 2. Ebene. Ein zweites Badezimmer (Kinderbad) mit Dusche und WC komplettiert diese Etage. Im Souterrain des Hauses befindet sich ein weiterer Wohnbereich mit eigenem Bad sowie zusätzliche Kellerräume, eine Waschküche, die Heizung, der Pelletsbunker und der Solarstromspeicher der PV-Anlage. Der vernetzte SENE.Home Stromspeicher ermöglicht es, überschüssigen Solarstrom zu speichern und bei Bedarf (zum Beispiel abends, wenn der Energieverbrauch Ihres Haushalts steigt, oder an regnerischen Tagen, wenn Ihre Anlage wenig Strom erzeugt) zu nutzen, was eine sehr effiziente Energieversorgung gewährleistet. Aktuell läuft das Haus damit komplett stromkostenneutral. Die Immobilie verfügt über eine ca. 48 m² große und überdachte Terrasse, die zusätzliche Entspannungsmöglichkeiten im Freien bieten. Neben der bereits erwähnten Doppelgarage mit versiegeltem Boden und mit integrierten 11kW Wallbox stehen zudem zwei Aussenparkplätze zur Verfügung. Der Garten bietet mit ca. 550qm Fläche und altem Baumbestand vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung. Außerdem sorgt ein vollautomatisches Bewässerungssystem der Marke Gardena und mehrere Wasser-Entnahmepunkte für einfache Pflege. Ein Warm- und Kaltwasser-Anschluss an der Terrasse sowie ein Kaltwasseranschluss auf der Nordseite des Hauses sind ebenfalls vorhanden. Das ca. 18 m² große Gartenhaus verfügt über Stromanschluss und bietet häftig Stauraum für Geräte und auf einem ca. 9 m² großen Freisitz die Möglichkeit die Abendsonne perfekt zu genießen. Der Garten ist aufgrund der liebevoll angelegten Vegetation über das Jahr hinweg immer sehr bunt und durch eine große Hecke nahezu uneinsehbar. Das Haus verfügt darüber hinaus rundum über eine zeitgesteuerte, programmierbare Außenbeleuchtung und lässt das Objekt auch abends

und in der Dunkelheit schön erstrahlen. Dieses ansprechende Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit einer exklusiven Ausstattung und hohen Wohnansprüchen. Nutzen Sie die Chance, dieses Traumhaus zu besichtigen und sich von seinen Vorzügen überzeugen zu lassen.

???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

????????????????? ??? ??????????

Echtholzparkett

Fliesen

Laminat

ISO-Fenster, dreifach verglast, Kunststoffrahmen

Heizung: Pelletheizung mit Pufferspeicher, Solarvorbereitung

Fußbodenheizung

Photovoltaikanlage mit SENECHOME Stromspeicher für Eigenbedarf

11 kW Wallbox in der Doppelgarage

Markenküche kompl. mit Miele und Siemens Einbau-Elektrogeräten

ca. 18 m² großes Gartenhaus

Grasflächen im Garten mit automatischer Bewässerung

programmierbare Außenbeleuchtung

???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

??? ??? ??? ????????????

Der Ort Hitzhofen liegt in der Region Ingolstadt, etwa zwölf Kilometer südöstlich von Eichstätt und drei Kilometer nördlich von Eitensheim auf der Hochfläche der Südlichen Frankenalb. Hitzhofen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Eichstätt. Neben den verschiedenen Vereinen und Veranstaltungen bietet die Gemeinde Hitzhofen wunderschöne Spielplätze, einen abenteuerreichen Wichtel- und Waldlehrpfad sowie verschiedene Wander- und Radwege. Bei schlechtem Wetter laden die Büchereien oder das Jura-Bauernhof-Museum ein. Der Standort mit der Nähe zum Ballungsraum Ingolstadt und trotzdem umgeben von Naturlandschaft wird sehr geschätzt. Mit dem PKW erreichen Sie Eichstätt und die nächstgelegene Autobahnauffahrt der A9 in ca. 13, Ingolstadt in nur 15 Minuten. Und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Hitzhofen gut an Eichstätt (ca. 17 min) und Ingolstadt (ca. 24 min) angebunden.

???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24430025 - 85122 Hitzhofen

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielstraße 4 Eichstätt
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com