

Eichstätt

# Einfamilienhaus mit Charme und großem Grundstück im Erbbaurecht

????????? ??????????: 24430034



???? ??????: 98.500 EUR • ??????????: ca. 172,75 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 908 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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

???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24430034
????????????	ca. 172,75 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	6
???????????? ???	4
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1955
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	98.500 EUR
??????	?????????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision fällt nicht an
????? ??????????????	2003
?????????	?????????
??????????????	
?????????	?????????, WC
	?????????????, ??????,
	?????, ??????????

???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	360.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

????????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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





???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



????????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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





????????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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





????????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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



???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





??????? ???????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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

Das 1955 in Massivbauweise errichtete Gebäude ist zweigeschossig mit Satteldachabschluss und vollständig unterkellert. Das Dachgeschoss ist zu ca. 65 % zu Wohnraum ausgebaut. Aufgrund der Hanglage befindet sich im Keller eine integrierte Garage mit Zufahrt von der Reichenaustraße mit niedriger Deckenhöhe. Etwa 2003 erfolgte eine Sanierung der Gebäudehülle mit Teilausbau des Dachgeschosses. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen zentral über eine Gas-Wandtherme im Badezimmer, die aktuell jedoch ausser Betrieb ist. Das Wohnhaus steht leer. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 172 m<sup>2</sup>. Insgesamt liegt ein zweckmäßiger Grundriss vor. Die Ausstattung ist überwiegend einfach. Der Instandhaltungs- und Pflegezustand für das seit längerem leerstehende Gebäude wurde von einem Gutachter als ausreichend bewertet. Vor dem Haus befindet sich die Garagenzufahrt und ein kleiner Vorgarten, südwestlich hinter dem Haus eröffnet sich der große Hanggarten. Auf Grund der Grundstücksgröße besteht hier die Möglichkeit, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Eine entsprechende Zuwegung müsste südöstlich vom Bestandsgebäude geschaffen werden.

???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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

Verkauf nach Erbbaurecht

Der jährlich zu entrichtende Erbbauzins beträgt;

(für Privatpersonen) Euro 11.480€/Jahr

(für gewerbliche Nutzung) Euro 13.107€/Jahr

Laufzeit: 99 Jahre

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



???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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

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.

??????? ???????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 360.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

???????? ??????????: 24430034 - 85072 Eichstätt

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

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

Dipl.-Ing. Peter Thomas

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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