

Eitensheim

# Exklusive DHH mit Pool und Home-Spa- Atmosphäre in Toplage

**CODICE OGGETTO: 24146013**



**PREZZO D'ACQUISTO: 769.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24146013
Superficie netta	ca. 143 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	769.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.07.2027	Consumo finale di energia	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	B

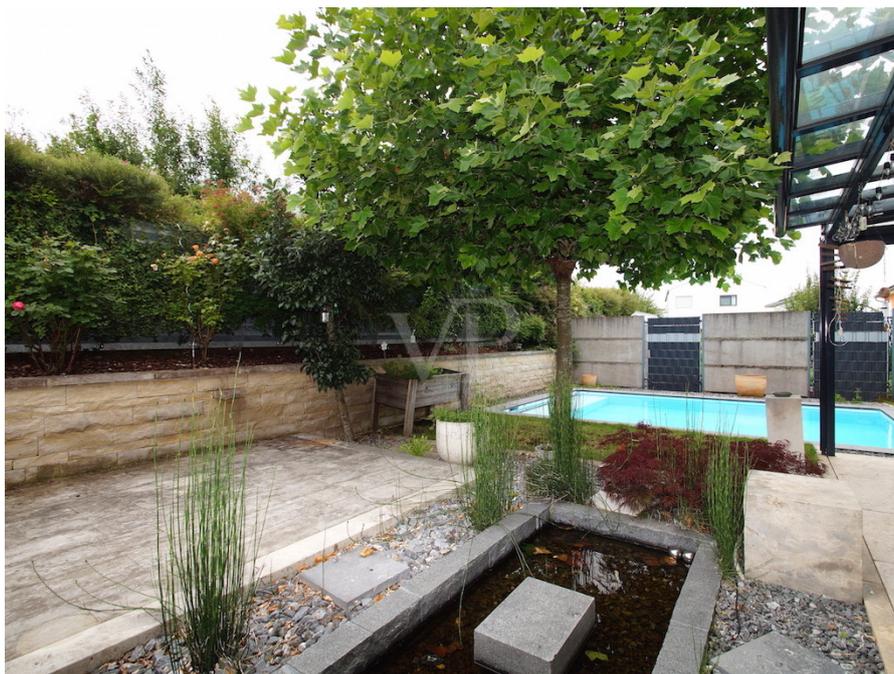
CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

## La proprietà



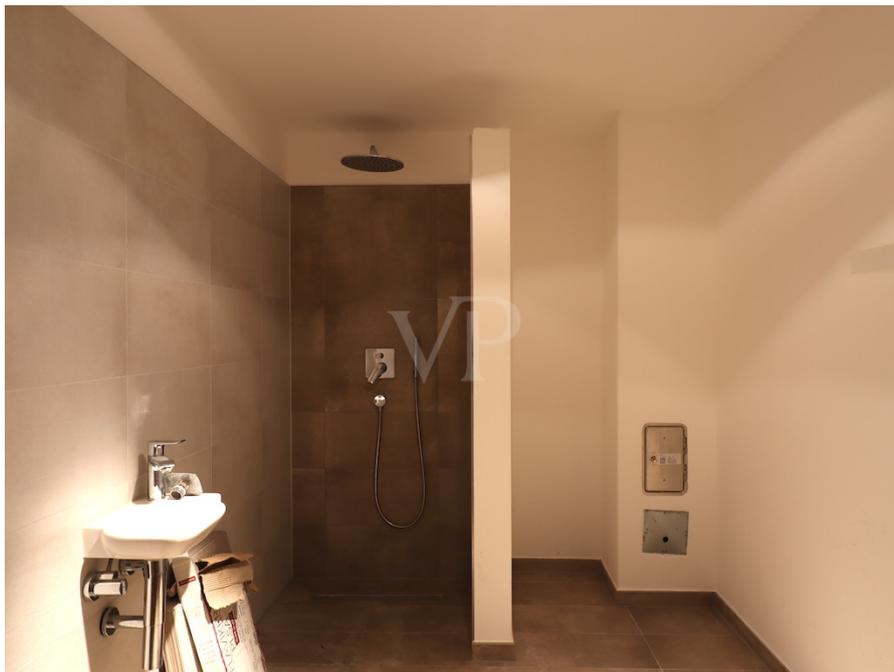
CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

## La proprietà



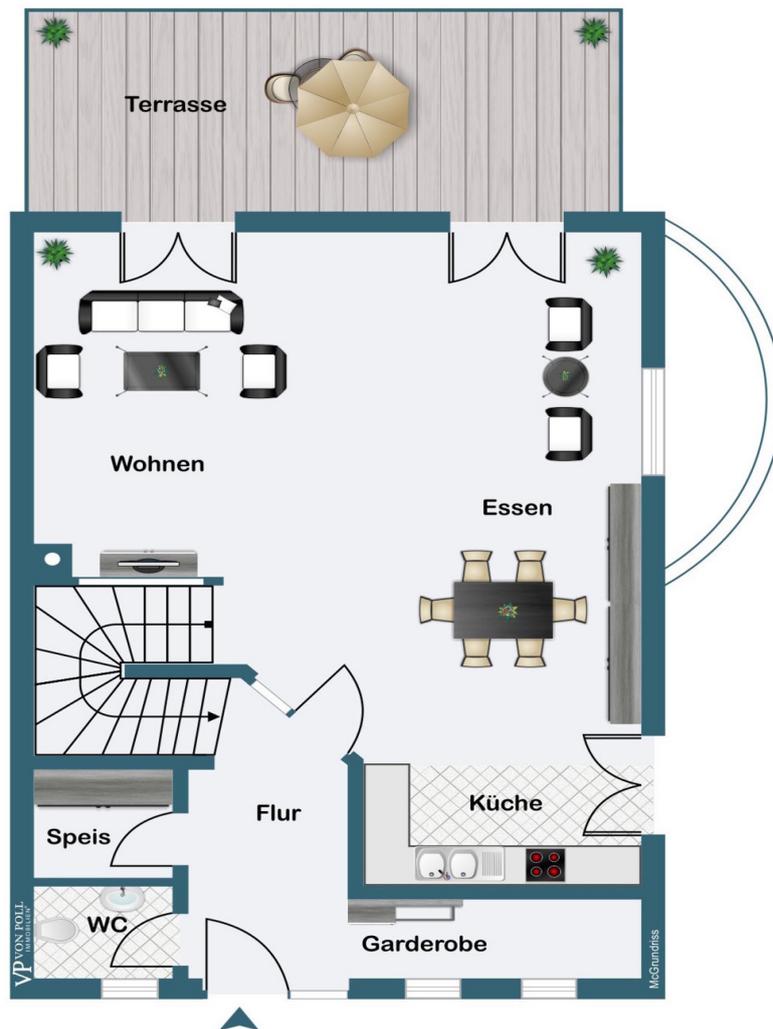
CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

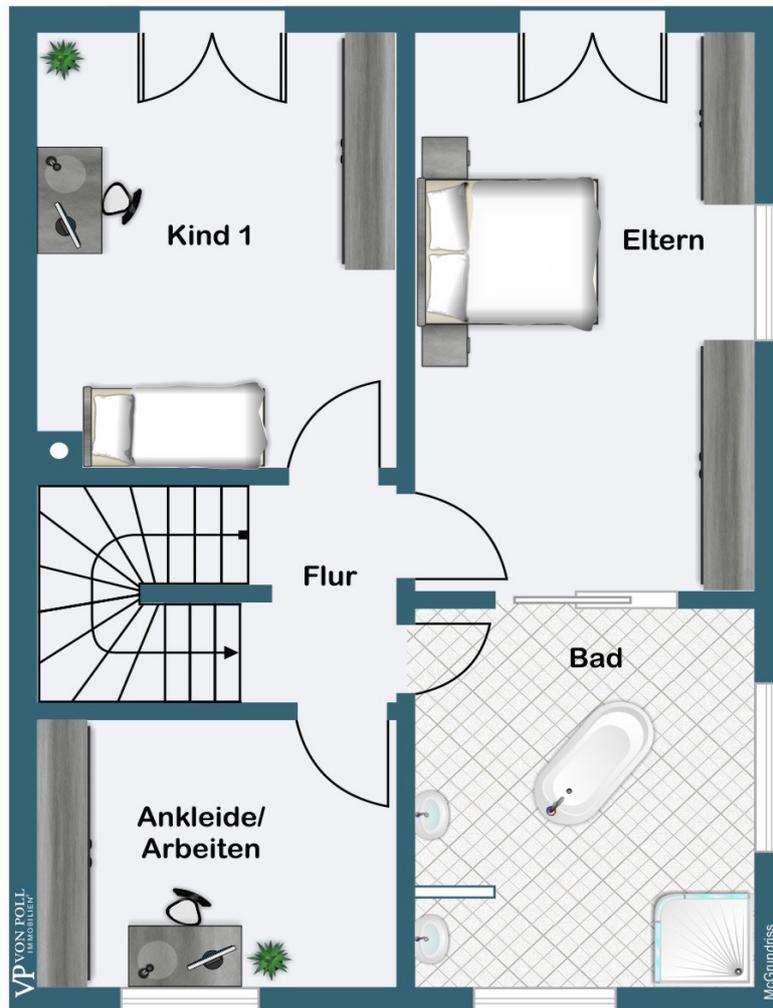
## La proprietà

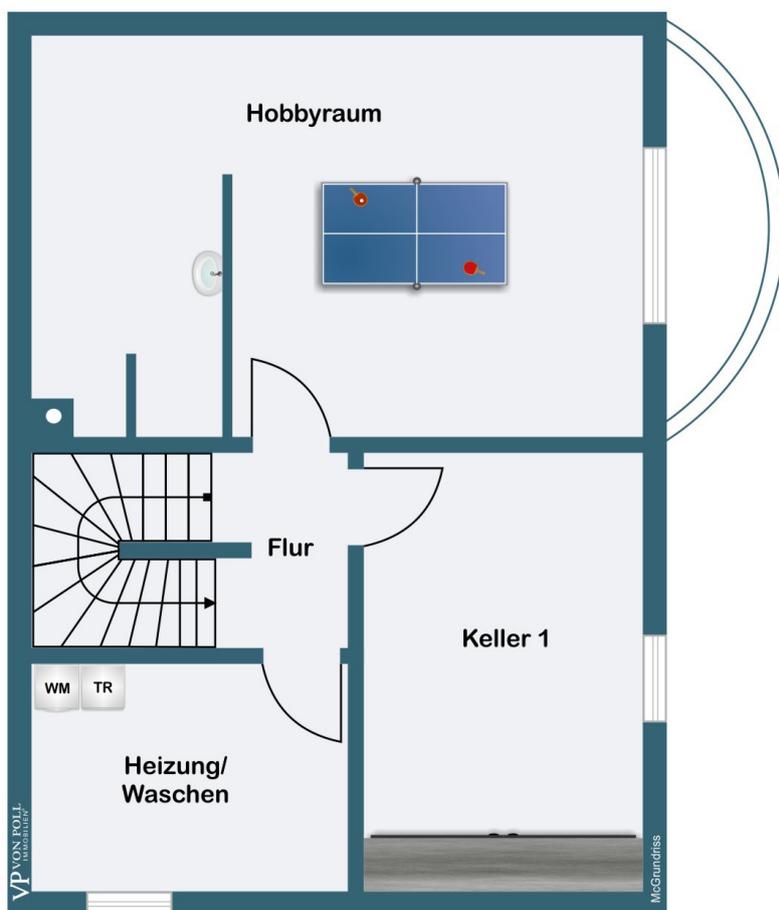


CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim**

## Una prima impressione

Ein wundervoller Ort - zum Entspannen und Genießen in den eigenen vier Wänden... Großzügige, sehr gepflegte und fast neuwertige Luxus-Doppelhaushälfte mit überdachter Tarrasse, Pool, Whirlpool, Loungeecke, stimmungsvoller Gartenanlage und allem erdenklichen Komfort, den man sich nur wünschen kann! Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2012 in massiver Ziegelbauweise erstellt, verfügt über ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist voll unterkellert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich der große Wohn-Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse mit Whirlpool und dem aufwendig angelegten Garten mit Pool. Viele bodentiefe Fenster bzw. Terrassentüren sorgen hier für eine schöne Belichtung und mit der Ausrichtung nach Südwesten für einen herrlich angenehmen Sonneneinfall. Im Eingangsbereich befindet sich noch eine großzügige Garderobe, das Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum. Die Schlafräume und das exklusive Bad mit Sichtdachstuhl befinden sich im Obergeschoss des Hauses. Es verfügt über ein Eltern-Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Bad, einem Kinderzimmer mit toller Galerie und einem weiteren Raum, welcher z.B. als Ankleide oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Auch der Keller ist komplett ausgebaut. Der beheizte Hobbyraum mit Abböschung zum Fenster verfügt über ein eigenes Duschbad, so dass dieser sich auch für die Übernachtung von Gästen oder zur Installation einer Sauna anbietet. Weiterhin befindet sich im Keller noch der Technik- sowie der Hauswirtschaftsraum. Ein Highlight dieser exklusiven Immobilie ist gewiss der herrlich angelegte und von außen kaum einsehbare Garten mit großer, überdachter Tarrasse, einer aufwendigen Brunnenanlage, Loungeecke und selbstverständlich dem erst im Jahr 2020 neu erbauten, beheizten Pool mit Gegenstromanlage. Für Fahrzeuge steht ein großzügiger Carport sowie ein direkt nebenanliegender Stellplatz zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim**

## Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte in massiver Ziegelbauweise
- zwei Vollgeschosse mit Sichtdachstuhl und Vollunterkellerung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, viele bodentief
- hochwertige Alu-Jalousien im Wohnbereich EG, Rollläden im OG
- Bodenbeläge Echtholz-Parkett (auch im KG Hobby) und Naturstein
- Fußbodenheizung (auch im KG Hobby)
- Treppe mit Echtholz-Stufenbelag
- großes Bad mit exklusive Sanitärobjekten
- Terrasse mit Metallrahmen-/Glasüberdachung und Markise
- Pool auf 35 Grad beheizbar mit Gegenstromanlage und Wärmepumpe
- aufwendige Gartenbrunnenanlage
- Loungeecke Naturstein
- Whirlpool auf der Terrasse
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- Entkalkungsanlage
- Carport in Metallrahmenkonstruktion
- nebenanliegender Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim**

## Tutto sulla posizione

Die ländlich idyllische Gemeinde Eitensheim mit ca. 3.500 Einwohnern liegt ausgesprochen verkehrsgünstig mit eigenem Bahnanschluss und starker allgemeiner Infrastruktur im Landkreis Eichstätt und nur wenige Kilometer nordwestlich von Ingolstadt entfernt. So verfügt Eitensheim über zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weitere Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind leicht erreichbar. Weiterhin befinden sich direkt am Ort alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. Supermärkte, Bäckerei, Metzger, Apotheke, Ärzte, Banken, Tankstelle... Neben einer Busanbindung nach Ingolstadt / Eichstätt befindet sich am Ort auch ein Bahnanschluss, über welchen der größte Arbeitgeber der Region, die AUDI AG, in nur ca. 10 Minuten mit einer eigenen Haltestelle direkt am Werk erreichbar ist. Kurzum: Ein perfekter Ort zum Leben!

**CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

**CODICE OGGETTO: 24146013 - 85117 Eitensheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14 Ingolstadt  
E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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