

# Exposé

## Einfamilienhaus in Titting

**PROVISIONSFREI! Wohnen in exzellenter Lage am  
Tittinger Berg**



Objekt-Nr. **OM-288705**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **580.000 €**

85135 Titting  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	515,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Titting!

Diese moderne und energieeffiziente WOHN-OASE wurde im Jahr 2018 erbaut und kombiniert zeitgemäßen Komfort mit nachhaltiger Technologie. Das Einfamilienhaus ist mit einer fortschrittlichen Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung ausgestattet, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre Heizkosten minimiert.

Die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein stets angenehmes Raumklima, indem sie frische Luft zuführt und gleichzeitig die Wärme aus der Abluft zurückgewinnt. Dadurch wird ein optimales Wohnklima geschaffen, das sowohl gesundheitsfördernd als auch energieeffizient ist.

Auf einem großzügigen Grundstück von 515 m<sup>2</sup> bietet dieses Einfamilienhaus ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Wohnfläche von 122 m<sup>2</sup> verteilt sich geschickt auf verschiedene Räume, die sich harmonisch in das Gesamtkonzept einfügen. Helle und offene Wohnbereiche schaffen eine einladende Atmosphäre für Familie und Freunde.

Der zeitgemäße Baustil des Hauses vereint Ästhetik mit Funktionalität. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine Verbindung zum Außenbereich. Einladende Terrassenbereiche laden dazu ein, die warmen Tage im Freien zu genießen und den Garten zu erleben.

Dieses Einfamilienhaus in Titting ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem moderne Architektur, Umweltbewusstsein und Wohnkomfort aufeinandertreffen. Entdecken Sie Ihr neues Leben in diesem zeitgemäßen Traumhaus!

## Ausstattung

- Massive Ziegelbauweise, Ytong Steine 30 cm
- Effizienzklasse A+
- Luftwärmepumpe und dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung, Fliesen in Holzoptik EG, Laminatböden im OG, KG
- 3-fach-verglaste anthrazit/weiß Kunststofffenster
- Freitragende Holzterrasse, Dachspeicher mit Ausziehtreppe
- 6 Fenster mit E-Rollos
- Kamerasystem
- SAT-Anlage, Glasfaser im Kellergeschoss
- PV-Anlage Leerrohr-Vorbereitung
- Inklusive Holz-Einbauküche und Badmöbel
- Automatische Gießanlage
- Gartenhaus
- Doppelgarage mit Sektionaltor und Dachspeicher
- Terrassenüberdachung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage in Titting bietet eine ruhige Umgebung, perfekt für erholsames Wohnen. Gleichzeitig sind alle notwendigen Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten bequem erreichbar. Der Tittinger Berg gehört zum Landkreis Eichstätt.

Anbindungen:

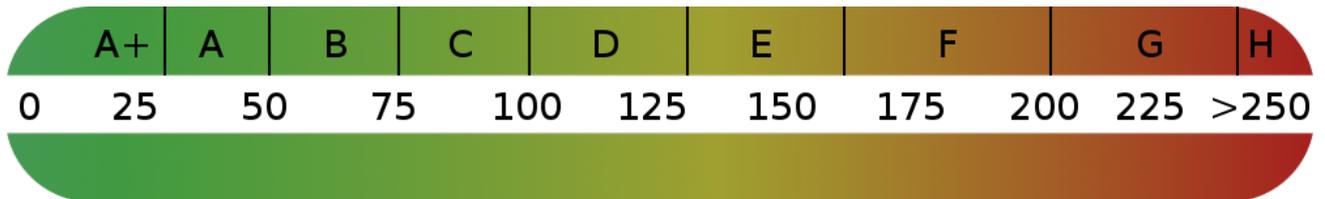
- Eichstätt ca. 17 km (19 Minuten)
- Kipfenberg ca. 21 km (20 Minuten)
- Ingolstadt ca. 50 km (40 Minuten)
- Nürnberg ca. 70 km (50 Minuten)
- München ca. 120 km (1 Stunde 20 Minuten)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Nord

# Exposé - Galerie



West



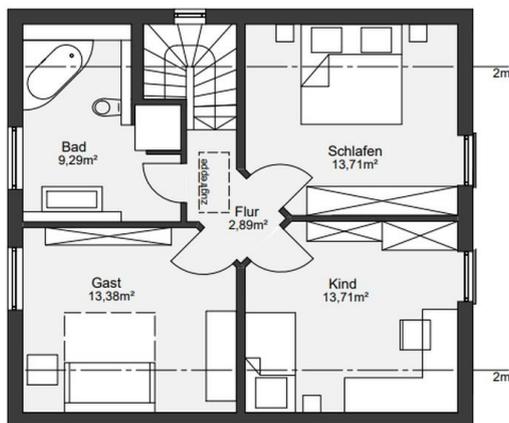
Ost

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

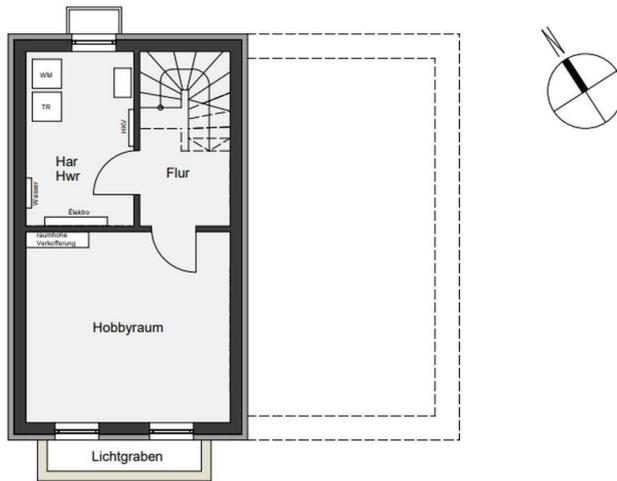
Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

Kellergeschoss