

Exposé

Zweifamilienhaus in Eichstätt

2-Familienhaus mit Einliegerwohnung in Top-Lage zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-316365**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **880.000 €**

85072 Eichstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	640,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	5
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	260,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung hat 3 abgeschlossene Wohnungen., 2 Garagen und 1 Stellplatz. Zum Teil neue Fenster im Erdgeschoss, sowie neue große Dachfenster im Obergeschoss. Rollläden fast überall.

Die Wohnung im Obergeschoss hat ca. 50 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 1 Schlafzimmer, eine offene Küche mit Wohnbereich, kleiner Eingangsbereich, Bad mit Toilette und ebenerdiger begehbare Dusche. Des weiteren gibt es 2 große Zimmer von je ca. 20 m² mit eigenem Bad mit Toilette und ebenerdiger begehbare Dusche sowie einem gemeinsamen Balkon.

Das gesamte Obergeschoss wurde im Zeitraum von 2021-2024 komplett renoviert.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat ca. 90 m², aufgeteilt auf 1 Schlafzimmer, großes Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Speisekammer, 1 Kinderzimmer/ Büro, Bad mit Eckbadewanne, Toilette und Bidet sowie eine separate Gästetoilette. Vom Wohnzimmer geht man auf die ca. 22 m² große Terrasse mit Blick auf den gesamten Garten und die Stadt mit Burg.

Fußbodenheizung befindet sich im Wohnzimmer, Küche und Badezimmer. Im Wohnzimmer steht ein großer Kachelofen mit Bank, der vom Flur beheizbar ist.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss/ Souterrain hat ca. 55 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küchenbereich und Dusche mit WC.

Der eigene Eingang befindet sich seitlich vom Haus.

Im Untergeschoss befindet sich außerdem eine weitere Dusche mit WC und ein großer Raum („Partyraum“) mit Zugang zur überdachten Terrasse.

Im Rest des Untergeschosses befindet sich eine Werkstatt, ein Raum mit der Ölheizung und Waschmaschine und einem Raum mit den Öltanks (6000 Liter).

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 640 m², auf dem das Haus 9x14m steht. Der Rest ist als Garten angelegt und hat Unterstellmöglichkeiten für Holz, Fahrräder und Gartengeräte.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

LAGE

Das Haus ist ein Hanghaus in ruhiger sonniger Lage am Blumenberg, mit Blick auf die ca. 3km entfernte Stadt Eichstätt.

Eichstätt ist eine Barock-, Bischofs- und Universitätsstadt in Bayern, im Mittelpunkt des Naturparks Altmühltal, nordwestlich von Ingolstadt.

Verkehrsanbindung mit dem Auto:

Von der Autobahn A9 (München-Nürnberg) entweder über die Ausfahrt Ingolstadt-Nord/ Eichstätt, (wenn man von Süden her kommt) und dann auf der B13 nach Eichstätt oder (von Norden her kommend) von der Autobahnausfahrt Altmühltal über die sog. Jurahochstraße nach Eichstätt

Verkehrsanbindung mit der Bahn:

An der Hauptstrecke Ingolstadt-Treuchtlingen. Eichstätt-Bahnhof. Dann Zubringerbahn von Eichstätt-Bahnhof nach Eichstätt-Stadt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick auf Eichstätt

Exposé - Galerie



Garten



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Eingang zur Souterrain Wohnung



Stellplatz

Exposé - Galerie



Garagen



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Gästetoilette (EG)

Exposé - Galerie



Bad (EG)



Schlafzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Kachelofen (EG)



Wohn-/ Eßbereich (EG)

Exposé - Galerie



Küche (EG)



Treppenaufgang



Bad (OG)

Exposé - Galerie



Zimmer (OG)



2. Bad (OG Wohnung)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG Wohnung)



Küche (OG Wohnung)

Exposé - Galerie



Wohnbereich (OG Wohnung)



"Partyraum" (UG)

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse (UG)



Blick Schuppen

Exposé - Galerie



Schuppen



Treppe Souterrainwohnung



Bad (Souterrainwohnung)

Exposé - Galerie



Küche (Souterrainwohnung)



Schlafzimmer (Souterrainwohnun)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Souterrainwohnung)