

Exposé

Reihenendhaus in Eitensheim

Charmantes Reiheneckhaus in Eitensheim



Objekt-Nr. OM-327596

Reihenendhaus

Verkauf: **528.000 €**

85117 Eitensheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	245,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	114,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	44,20 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird (ohne Makler) ein gut gepflegtes, energieeffizientes und lichtdurchflutetes 4,5-Zimmer-Reiheneckhaus in einer attraktiven und ruhigen Lage. Die im Jahr 2005 in Eitensheim errichtete Wohnanlage verfügt über 11 Wohneinheiten, die in drei Reihen angeordnet sind.

Geheizt wird mittels Gas-Zentralheizung, die im Jahr 2022 komplett erneuert wurde. Für kalkarmes Trinkwasser sorgt eine Entkalkungsanlage. Es handelt sich um ein in Holzständerbauweise errichtetes Gebäude.

- + Die Grundstücksfläche beträgt 245 m²
- + Die Wohnfläche beträgt 114,5 m²
- + Der Keller verfügt über eine Nutzfläche von 44,2 m²
- + Der Speicher im 2. Obergeschoss ist über eine Klapptreppe zugänglich und verfügt über reichlich Lagerfläche
- + Eine Einzelgarage befindet sich vor dem Haus und ist im Kaufpreis enthalten
- + Im Kaufpreis enthalten sind auch die Einbauküche und ein Einbauschränk im Eingangsbereich
- + Ein sehr schönes Reiheneckhaus, insbesondere für alle, die eine ruhige Lage schätzen!

Ausstattung

Gerne beschreiben wir Ihnen nachstehend die wichtigsten Details zur Innenausstattung:

- + Die Wohnräume sind nach Süden, Osten und Norden ausgerichtet – verteilt auf Erd-, Ober- und Kellergeschoss mit innenliegender Treppe.
- + Im Erdgeschoss strahlt die Holzdecke eine besonders warme und gemütliche Atmosphäre aus.
- + Es sind weiße Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung verbaut.
- + Das Badezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC und einen Waschtisch. Im Erdgeschoss gibt es darüber hinaus ein Gäste-WC mit Waschbecken. Ein Fenster sorgt sowohl im Badezimmer als auch im Gäste-WC für Tageslicht und Frischluft.
- + Der Wohn- und Schlafbereich ist mit Laminatboden verlegt. Der Eingangsbereich, die Küche, der Keller, das Badezimmer und das Gäste-WC sind gefliest.
- + Der Keller verfügt über einen beheizten Raum mit einer Fläche von 18,7 m², der auch als Gästezimmer oder Partyraum verwendet werden kann, sowie einen Wasch- und Vorratsraum mit einer Fläche von 18,3 m².
- + Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die hochwertigen Elektrogeräte wurden im Januar 2022 neu angeschafft und umfassen einen Elektroherd mit Cerankochfeld, einen Backofen sowie einen Geschirrspüler.
- + Das Haus wurde 2023 innen neu gestrichen.
- + Die großzügige Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und wurde im Jahr 2017 neu verlegt.
- + Der Garten verläuft über die Süd- und Ostseite des Hauses, bietet viele Möglichkeiten für Spiel & Spaß und verfügt über ein Gartenhaus.
- + Auf der Nordseite des Hauses befindet sich ein Vorgarten.
- + TV / Internet: Eine Satellitenanlage ist vorhanden. Hochgeschwindigkeits-Internet ist durch die 2023 mit Glasfaser ausgebaute Verbindung gewährleistet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich innerhalb Eitensheim in angenehm ruhiger Lage mit sehr geringem Verkehrsaufkommen.

+ Eitensheim liegt an der B13 zwischen Ingolstadt und Eichstätt und bietet viele Angebote des täglichen Bedarfs: Grundschule, Kindergarten, Kita, Supermärkte, Bäcker, Metzger, Hausarzt, Apotheke, Physiotherapie, Friseur, Sportverein.

+ Die weiterführenden Schulen im 5km entfernten Gaimersheim sind sehr gut angebunden.

+ Genügend Wanderwege und Attraktionen des Altmühltals stellen den notwendigen Naherholungswert sicher.

+ Mit dem Auto sind es nach Ingolstadt, Eichstätt und zur Autobahn A9 ca. 10-15 Minuten.

+ Zum Bahnhof und zur Bushaltestelle sind es zu Fuß ca. 5 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Südost-Ansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Süd-Ansicht



Ost-Ansicht

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Essbereich

Exposé - Galerie



EG Küche



Treppe ins OG / UG

Exposé - Galerie



OG Elternschlafzimmer



OG Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



OG Bad



OG Bad

Exposé - Galerie



UG Kellerraum

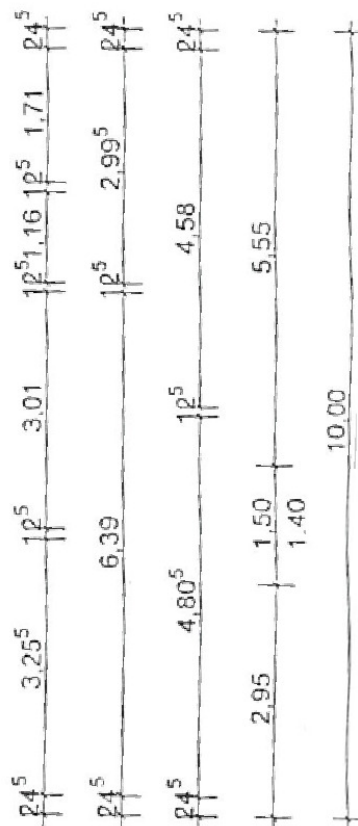
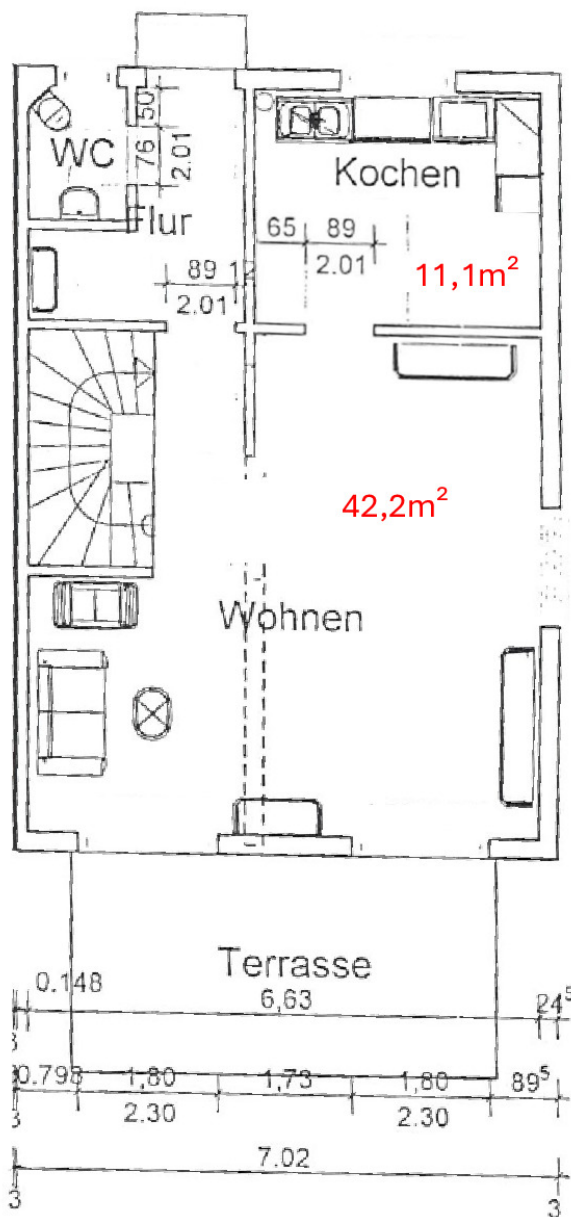
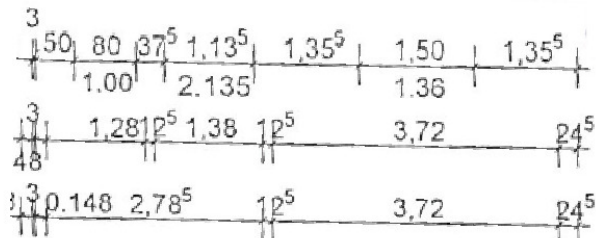
Exposé - Grundrisse

Grundrisse Schnitt Ansichten Lageplan

Reiheneckhaus Eitensheim

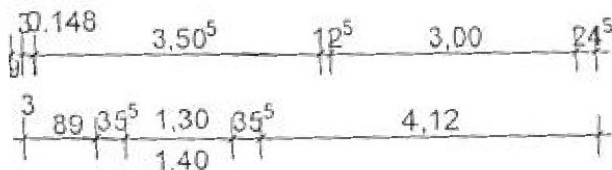
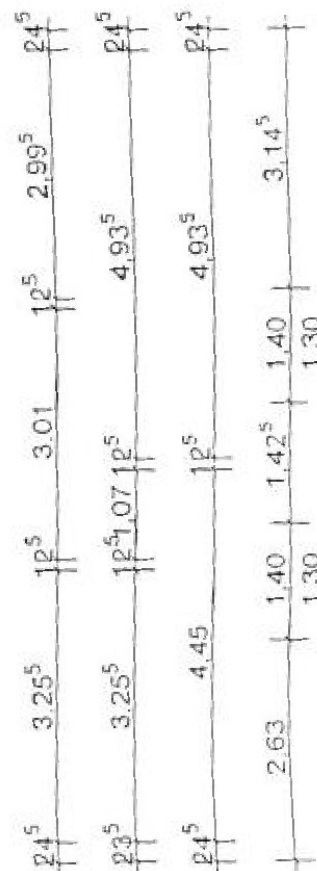
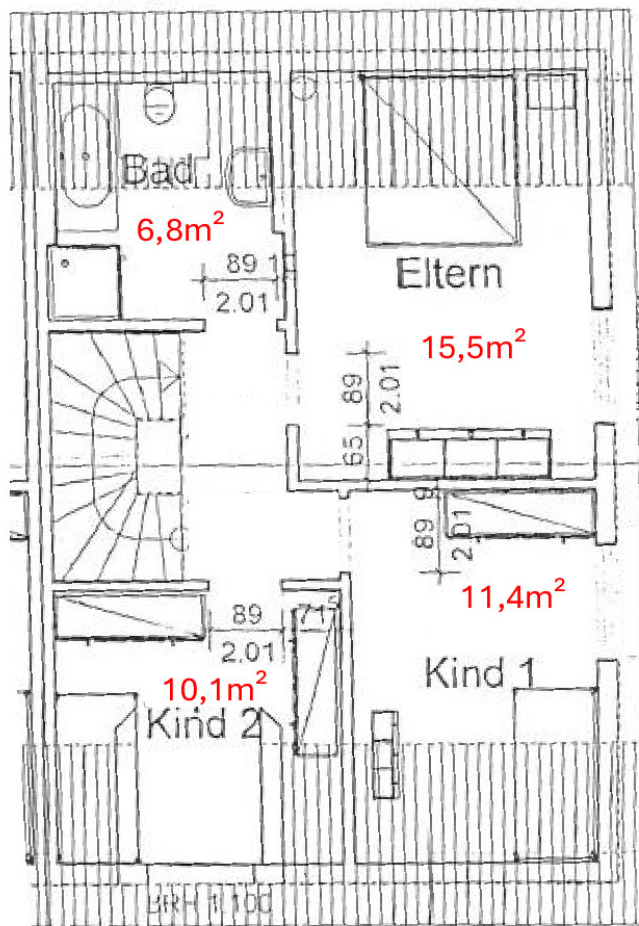
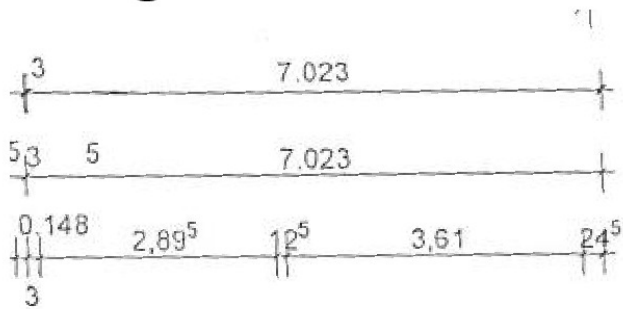
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



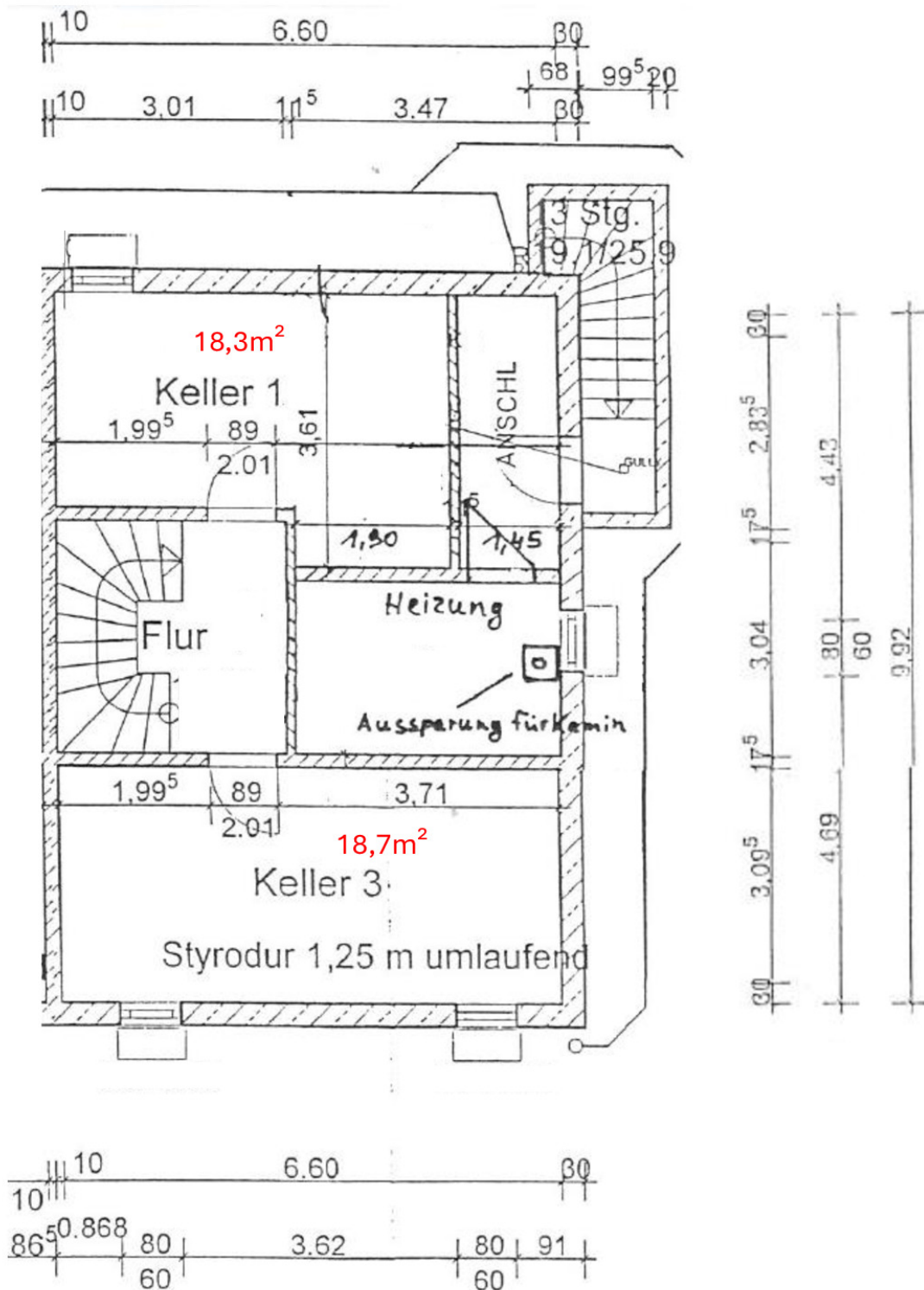
Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



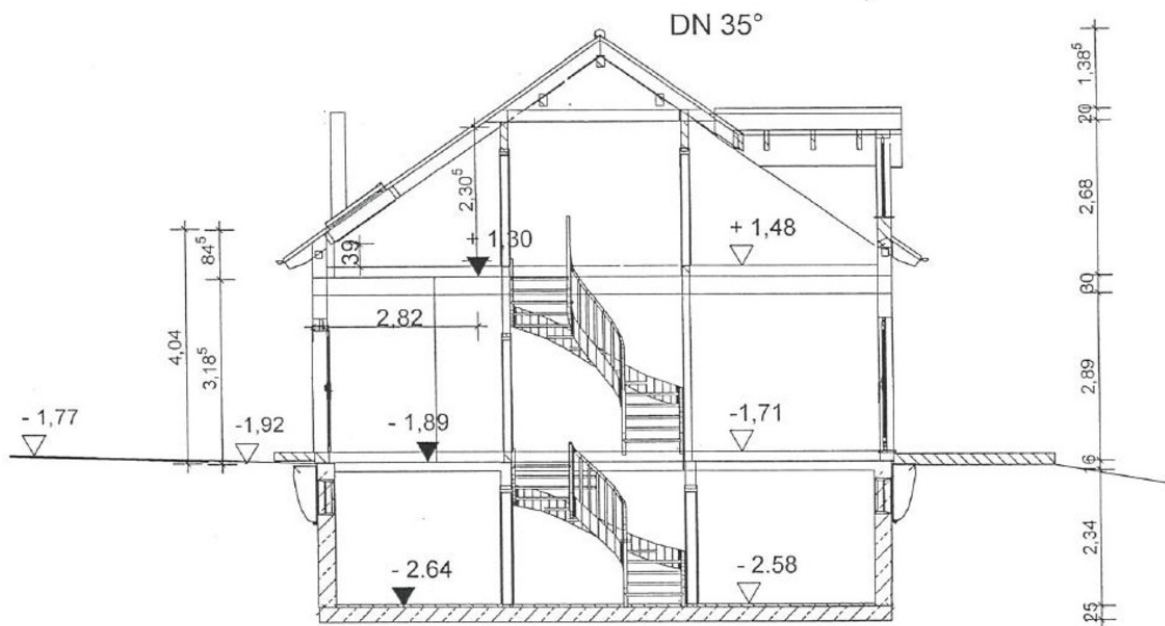
Exposé - Grundrisse

Keller



Exposé - Grundrisse

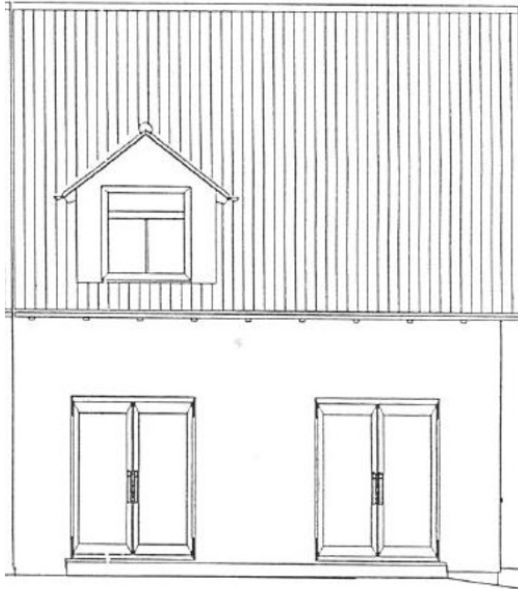
Schnitt A-A



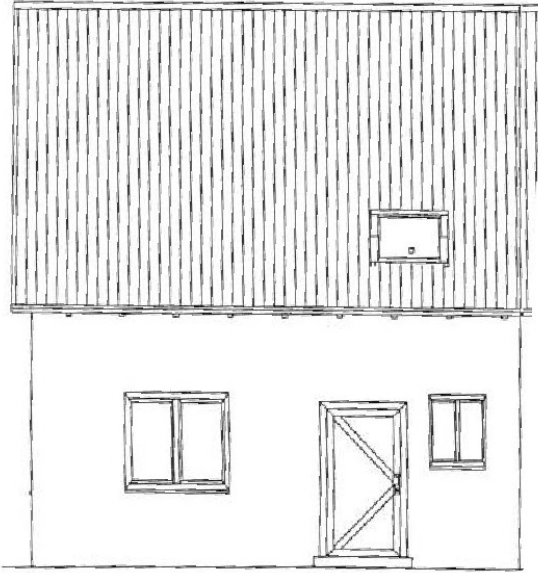
Exposé - Grundrisse

Ansichten

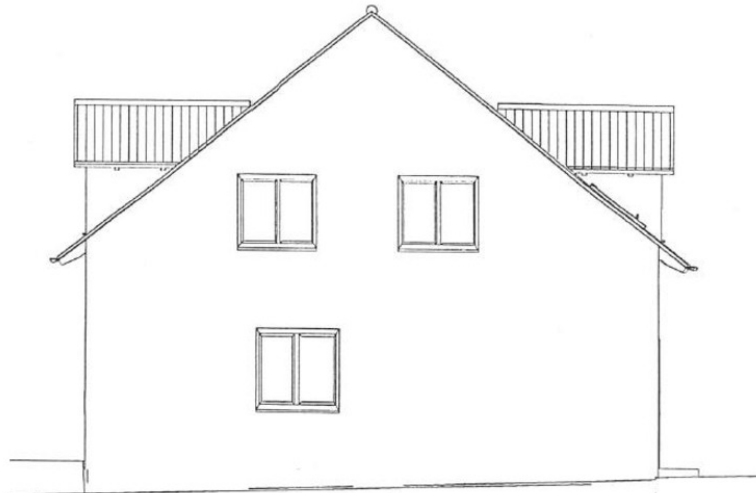
Südansicht



Nordansicht



Ostansicht



Exposé - Grundrisse

Lageplan

