

+++ STADTHAUS MIT HERRLICHEM BURGBLICK +++



Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Heidingsfelderweg 26, 85072 Eichstätt
Baujahr:	1961
Sanierung/Renovierung:	2009
Zimmerzahl:	8
Wohnfläche ca.:	240 m ²
Grundstücksfläche:	670 m ²
Nutzfläche ca.:	110 m ²
Etagen:	Unter-, Erd- und Obergeschoss
Zustand:	Gepflegt
Bezugstermin:	Sofort nach Kaufpreis- zahlung möglich
Anzahl Dusche/Badezimmer:	2
Terrasse:	Ja
Gäste-WC:	Ja

Keller:	Ja
Garage:	Doppelgarage
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis liegt vor:	Ja
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	96,9 kWh/(m ² ·a)
Energieausweis vom:	15.06.2009
Energieausweis gültig bis:	14.06.2019
Denkmalschutzobjekt:	Nein

Kaufpreis: € 580.000,00
KEINE KÄUFERPROVISION



K & F Immobilien e. K.

Inhaber: Gerhard Fischermeier

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)® nach EU-Norm DIN EN 15733

Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im



Wagnerwirtsgasse 1
85049 Ingolstadt

Tel: (0841) 93159112

Fax: (0841) 9312782

info@k-und-f-immobilien.de

www.k-und-f-immobilien.de

Lage

Das Haus befindet sich im Eichstätt Westen mit herrlichem Blick auf die Willibaldsburg und auf die Altmühlauen in bester Lage. Was will man mehr?!

Objekt

Hier handelt es sich um ein komplett unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, das im Jahr 2009 saniert/renoviert wurde. Mit seinen 8 Zimmern, Ankleide, Küche (inkl. Einbauküche), Speis, Gäste-Wc, Bad/Wc, Dusche/Wc bietet es Platz für die große Familie. Es ist eine 2-zügige Kaminanlage vorhanden. Der Anschluss eines Holzofens wäre möglich. Ein großzügiger Garten mit schöner Terrasse rundet das Angebot ab.

Beziehbar ist die Immobilie sofort nach Kaufpreiszahlung, da sie bereits leer steht.

Nachfolgend sehen Sie eine Auflistung der im Jahr 2009 durchgeführten Renovierungs-/Sanierungsarbeiten:

- Umfangreiche energetische Sanierung: Erneuerung Fenster (Holzfenster), Anbringung eines Vollwärmeschutzes an den Außenwänden, Kellerdecke unterseitig komplett gedämmt, Speicherboden komplett gedämmt, vorhandene Rollladenkästen ausgedämmt, neue Kunststoff-Rollläden montiert.
- Dacheindeckung erneuert (Ziegel).
- Erneuerung der Heizungsanlage als Gas-Brennwertkessel.
- Installation von Warmwasserkollektoren zur Unterstützung der Brauchwarmwassererwärmung.
- Erneuerung aller Wasserleitungen im Haus. Komplette Erneuerung der Bäder.
- Elektroinstallation auf aktuelle Vorschriften angepasst. Netzwerkanschlüsse und Antennendosen in allen Zimmer installiert.
- Montage einer neuen TV-Satellitenanlage.
- Küche erneuert.
- Treppengeländer innenseitig komplett erneuert.
- Alle Massivholz-Parkettböden (Eiche) abgeschliffen, neu lackiert, zum Teil neue Massivholzparkettböden verlegt, lackiert.
- Im Keller zum Teil neue Linoleumböden eingebaut. Kellerböden ansonsten neu beschichtet.
- Garagentor (elektrisches Rundlaufftor aus Holz mit Funkempfängern) erneuert.
- Außenanlagen erneuert, Terrasse neu gepflastert. Zäune komplett erneuert.

Sonstiges

Interesse? Rufen Sie doch einfach bei Herrn Fischermeier unter der Tel.-Nr. 0841-93159112 an oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserem Videokanal bei Youtube an unter <https://www.youtube.com/user/kundfimmobilien>

Weitere Informationen über uns und unsere Angebote finden Sie auf unserer Homepage unter <http://www.k-und-f-immobilien.de>

Alle Immobilienangaben stammen vom Eigentümer und sind von uns nicht überprüft. Für deren Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

Erdgeschoss




K & F Immobilien e. K.
 Inhaber: Gerhard Fischermeier
 Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)® nach EU-Norm DIN EN 15733
 Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im


Bei dieser Skizze handelt es sich um eine maßstabsähnliche Nachzeichnung mit einem Möblierungsvorschlag.



Obergeschoss



K & F Immobilien e. K.

Inhaber: Gerhard Fischermeier

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)® nach EU-Norm DIN EN 15733

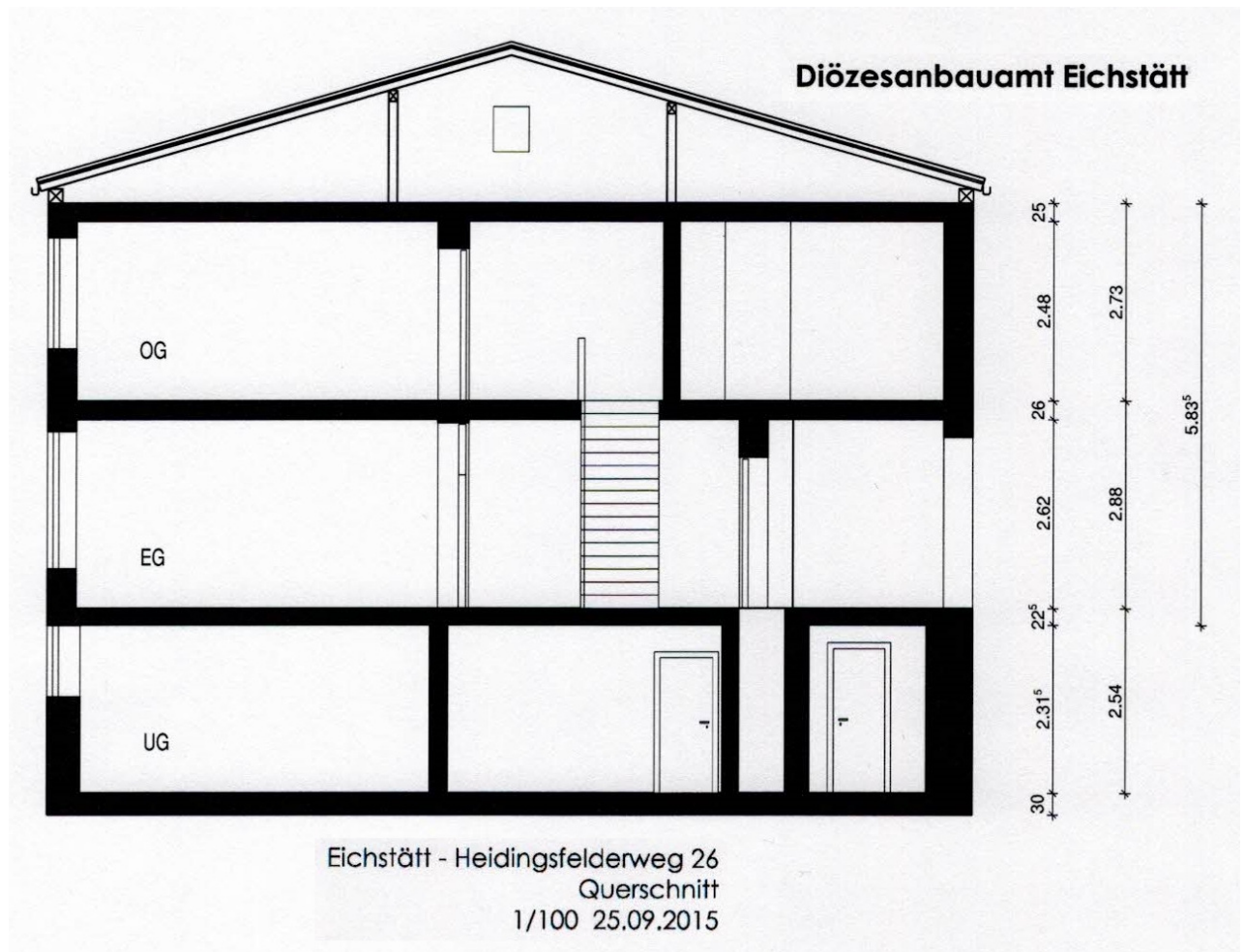
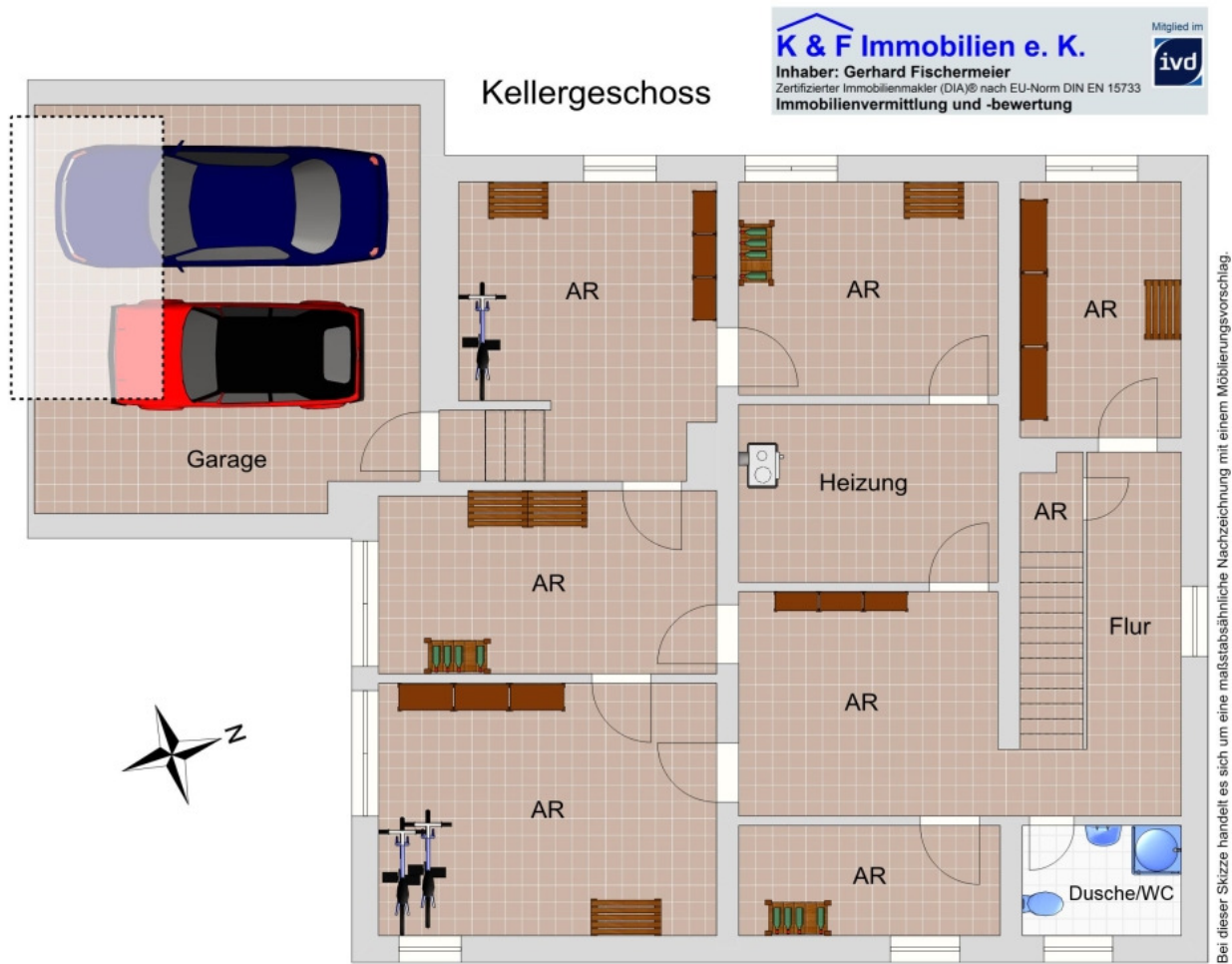
Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im



Bei dieser Skizze handelt es sich um eine maßstabsähnliche Nachzeichnung mit einem Möblierungsvorschlag.





Wohnflächenberechnung erstellt durch Diözesanbauamt Eichstätt, Leonrodplatz 4, 85072 Eichstätt am 07.10.2015

Erdgeschoss

Arbeitszimmer: 3.520m * 2.430m	Summe 8,554 m ²
Esszimmer: 5.000m * 3.740m + 4.610m * 0.740m	Summe 22,111 m ²
Flur: 9.665m * 3.800m	Summe 36,727 m ²
Flur: 2.080m * 0.360m + 2.430m * 0.940m	Summe 3,033 m ²
Garderobe: 1.470m * 1.060m	Summe 1,558 m ²
Küche: 3.980m * 2.430m	Summe 9,671 m ²
Speis: 1.960m * 1.300m	Summe 2,548 m ²
WC: 1.470m * 1.020m	Summe 1,499 m ²
Windfang: 1.663m * 1.480m	Summe 2,461 m ²
Wohnzimmer: 6.580m * 5.000m	Summe 32,900 m ²
Erdgeschoss gesamt	Summe 121,062 m²

Obergeschoss

WC: 1.790m * 0.940m	Summe 1,683 m ²
Ankleide: 3.790m * 2.410m	Summe 9,134 m ²
Bad: 2.810m * 2.410m	Summe 6,772 m ²
Flur: 1.905m * 0.940m + 8.670m * 2.935m	Summe 27,237 m ²
Zimmer 5: 3.880m * 3.660m	Summe 14,201 m ²
Zimmer 4: 3.450m * 0.630m + 3.100m * 3.030m + 2.120m * 0.350m	Summe 12,309 m ²
Zimmer 3: 5.000m * 2.580m + 4.380m * 0.840m	Summe 16,579 m ²
Zimmer 2: 3.190m * 0.620m + 4.380m * 3.400m	Summe 16,870 m ²
Zimmer 1: 5.000m * 4.170m	Summe 20,850 m ²
Obergeschoss gesamt	Summe 125,635 m²

Erdgeschoss + Obergeschoss gesamt	Summe 246,697 m²
=====	=====









Das Erdgeschoss



Windfang



Flur



Essdiele



Ess- oder Arbeitszimmer



Ess- oder Arbeitszimmer



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Gäste-/Arbeits- oder Kinderzimmer



Garderobe



Gäste-WC

Das Obergeschoss



Flur



Flur



Flur

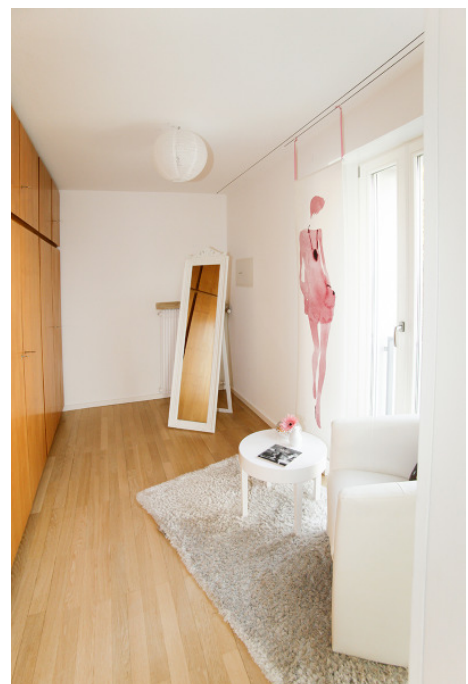


Wohlfühlecke im Flur

Die 4 Kinderzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer mit Ankleide



Bad und WC



Das Untergeschoss



Flur



Dusche mit WC



Gästezimmer 1



Gästezimmer 2



Partyraum



Abstellraum



Waschküche



Heizraum



Abstellraum mit Zugang zur Garage



Doppelgarage



Doppelgarage

Ein Angebot von



K & F Immobilien e. K.

Inhaber: Gerhard Fischermeier

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)[®] nach EU-Norm DIN EN 15733

Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im



Firmenanschrift: Wagnerwirtsgasse 1, 85049 Ingolstadt

Telefon: 0841-93159112

Fax: 0841-9312782

E-Mail: info@k-und-f-immobilien.de

Homepage: www.k-und-f-immobilien.de

Facebook: <https://www.facebook.com/immobilien.ingolstadt>

Google+: <https://plus.google.com/102747620117526144964>

XING: https://www.xing.com/profiles/Gerhard_Fischermeier

Twitter: <http://twitter.com/kundfimmobilien>