85117 Eitensheim

Hochwertiges Einfamilienhaus mit Terrasse und Garage in Eitensheim - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen



Kaufpreis
827.000 €

Wohnfläche
162,13 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

SOWA Immobilien & Finanzen

Sonja Walter
08431-5871083
info@sowa-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162,13 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	522 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	827.000 €
provisionspflichtig	Ja
Provision mit mit MwSt.	true
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Osten

Zustand

Baujahr	2005
Zustand	gepflegt

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2005
Wärmewert	102.4
Wertklasse	D
gültig bis	10-2036
Ausstelldatum	21.10.2026
mit Warmwasser	Ja
Energieverbrauchkennwert	102.4

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Stein Fliesen Parkett
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Rolladen	Ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	
Gartennutzung	
Stellplatzart	
Breitband	Bis zu 1.000 Mbit/s möglich (Glasfaser)

Ausstattungs-Beschreibung

Dieses hochwertige, moderne Einfamilienhaus vereint stilvolles Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Auf einer Wohnfläche von ca. 162,13 m² und einem Grundstück von ca. 522 m² bietet die Immobilie großzügigen Platz für die ganze Familie. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein vollwertig nutzbares Kellergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Online-ID: VHQHLDAH
Objekt-Nr.: 2026-0086-10-23-SW

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Erdgeschoss mit ca. 78,91 m²:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten

- Küche mit hochwertiger Einbauküche

- Praktische Speisekammer mit zusätzlichem Stauraum

- Gäste-WC mit WC, Urinal und Waschbecken

- Einladende Diele als zentraler Eingangsbereich

Obergeschoss mit ca. 83,22 m²:

- Zwei Kinderzimmer mit integrierten Spielgalerien, die zusätzlichen Raum bieten

- Schlafzimmer mit separater Ankleide für zusätzlichen Komfort

- Modernes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche, WC und Waschbecken

- Galerie- bzw. Bürozimmer

Kellergeschoss mit ca. 82,55 m²:

- Wasch-/ und Trockenraum

- Beheizter Kellerraum ausgestattet mit begehbarer Dusche und Waschbecken

- Gästezimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Weiterer Kellerraum mit zusätzlichem Stauraumpotenzial

- Heizungsraum

Außenbereich und Parkmöglichkeiten:

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage mit elektrischem Torantrieb zur Verfügung, die komfortables und bequemes Ein- und Ausfahren ermöglicht.

Der großzügige Garten bildet eine grüne Oase und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Der überdachte Freisitz bietet einen geschützten Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien. Ein charmantes Gartenstüberl ergänzt den Außenbereich und schafft einen besonderen Ort zum Verweilen.

Ein paar Highlights:

- Wallbox in der Garage

- Kaminofen sorgt für Ambiente im Wohnbereich

- Solarthermie

Sie haben Interesse? Melden Sie sich bei uns.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D

- erstellt am: 21.10.2026

- gültig bis: 20.10.2036

- Art des Energieausweises: nach Verbrauch

- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 102,4 kWh/(m²a)

- Verbrauchskennwert für Strom: ca. 0 kWh/(m²a)

- Verbrauchskennwert für Heizung: ca. 102,4 kWh/(m²a)

- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

- Heizungsart: Fußbodenheizung

- Befeuerung: Gas

- Baujahr: 2005

Lage-Beschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage. In der Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, einen Spielplatz, einen Sportverein, eine Tankstelle, Museum, Schule und Kindergarten.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Ingolstadt ca. 11 km entfernt oder in Eichstätt ca. 15 km entfernt.

Eitensheim liegt im südlichen Landkreis Eichstätt und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern des Bundeslandes Bayern.

Der Ort liegt im schönen Naturpark Altmühltal, unmittelbar an der B13 zwischen Ingolstadt und Eichstätt. Die Nachbarorte sind Hitzhofen, Lippertshofen, Gaimersheim, Friedrichshofen, Buxheim und Tauberfeld.

Eitensheim ist an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG (Strecke München - Treuchtlingen) angeschlossen und verfügt über eine Buslinie, die Sie im Stundentakt nach Ingolstadt und Eichstätt bringt.

Einen schönen und interessanten Eindruck über den Landkreis Eichstätt vermittelt Ihnen das digitale Landkreis-Buch sowie der Imagefilm über den Landkreis Eichstätt - Kommen. Bleiben. Leben.

sonstige Angaben

SOWA Immobilien & Finanzen ist Ihr Partner bei

- Immobilien Kauf und Verkauf,

- Immobilien Vermietung und Mieten,

- Immobilien Finanzierung – auch wenn Sie das Objekt nicht bei uns kaufen -,

- alle Versicherungen rund um die Immobilie,

alles aus einer Hand.

Weitere Immobilien finden Sie unter www.sowa-immobilien.de

Durch unser Netzwerk aus über 400 Banken, Sparkassen und Versicherungen können wir Ihnen sehr attraktive Konditionen ermöglichen. Des Weiteren übernehmen wir natürlich auch Finanzierungen für Objekte von anderen Anbietern. Fordern Sie kostenlos Ihren Finanzierungsvergleich an.

Unser vollständiges Impressum finden Sie unter: http://www.sowa-immobilien.de/48

SOWA Immobilien & Finanzen Inh. Sonja Walter

Neuhofstrasse 236 d

86633 Neuburg

Telefon: +49 (0) 84 31 – 587 10 83

Telefax: +49 (0) 84 31 – 432 47 33

info@sowa-immobilien.de

Immobilienmakler

Immobilienmakler § 34c GewO: Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 159-285-00095

Objekt-Titel

Hochwertiges Einfamilienhaus mit Terrasse und Garage in Eitensheim - Ein Objekt von Ihrem Immobilienpartner SOWA Immobilien und Finanzen

Impressionen










SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Für diese Immobilie
Ihr Ansprechpartner
Ich freue mich auf Ihren Anruf oder E-Mail.
Sonja Walter
Inhaberin
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV
Akkreditiertes Vereinsmitglied des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft
Tel. 08431 - 587 10 83 | Mobil. 0177 - 300 81 09
sonja.walter@sowa-immobilien.de
Wir freuen uns auf Ihren Besuch.
Neuhofstraße 236d, Neuburg


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN













SOWA IMMOBILIEN & FINANZEN

Sie möchten Ihr Zuhause wechseln?

Sie möchten wissen was Ihre jetzige Immobilie Wert ist?

Sprechen Sie mit uns - für Sie natürlich kostenlos

Ihre

Sonja Walter
Inhaberin
Immobilienmaklerin, Betriebswirtin VWA, Bankkauffrau, Versicherungsfachfrau BWV
Akkreditiertes Vereinsmitglied des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft

Telefon 08431 - 587 10 83 | Mobil 0177 - 300 81 09

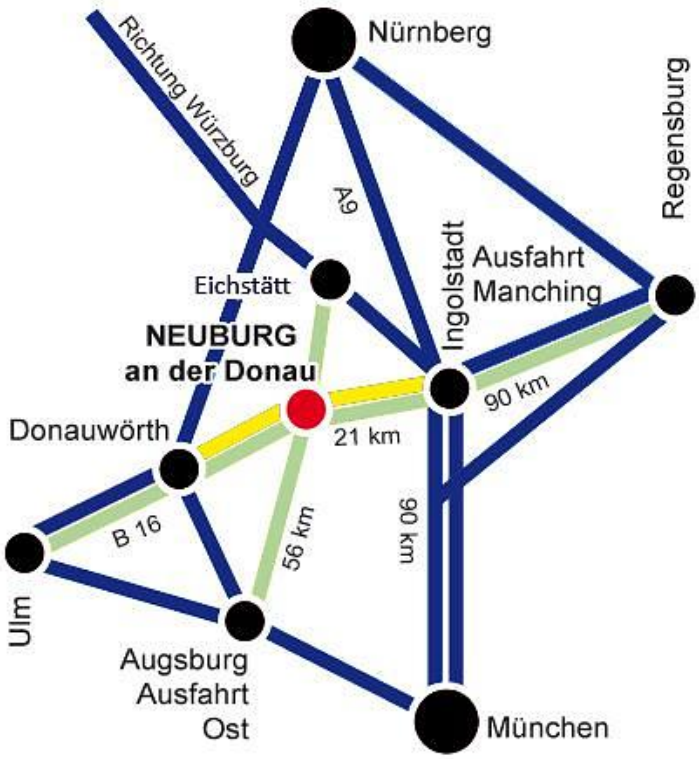
info@sowa-immobilien.de www.sowa-immobilien.de

Ihr Immobilien Experte in der Region

Wir freuen uns auf Ihren Anruf, E-Mail und persönlichen Besuch in unserem Büro.






Nürnberg
Richtung Würzburg
A9
Regensburg
Ingolstadt
Ausfahrt
Manching
Eichstätt
NEUBURG
an der Donau
90 km
Donauwörth
21 km
B 16
56 km
90 km
Ulm
Augsburg
Ausfahrt
Ost
München








SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN


SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN

















SOWA
IMMOBILIEN & FINANZEN
Unser Ziel ist es jedem ein Eigenheim zu ermöglichen.