

## Einfamilienhaus aus den 60ern mit Baugrund in ländlicher Lage



### Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57%

### Größe & Zustand

Wohnfläche	134 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	33 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.139 m <sup>2</sup>
Lage im Objekt (Etage)	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Größe Balkon/Terrasse	20 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	900 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1960
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	ab sofort

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	25.01.2032
Endenergiebedarf	253,9
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.01.2022
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl

Ausstattung	
Kamin	Ja
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

#derMaklerMitDenKurzenHosen bietet hier im Alleinauftrag ein kleines Schmuckstück mit Baugrund nahe Ingolstadt an.

Das Haus aus den 60er Jahren wurde im Laufe der Jahre ein wenig modernisiert (1995 Doppelverglaste Kunststofffenster, 1998 Bad EG) und ist teilweise unterkellert.

Im Erdgeschoß befinden sich neben der gemütlichen großen Wohnküche, das Elternschlafzimmer, Garderobe sowie das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne und das Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse mit gemauerten Grill für gemütliche Sommerabende.

Von der Terrasse blickt man in den hinteren Teil des großzügigen Garten. In diesem gibt es noch eine Werkstatt, Lagerraum und eine Einzelgarage bei denen der Zahn der Zeit Spuren hinterlassen hat.

Das Obergeschoß ist aufgeteilt in 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer mit Wanne, WC und Fenster.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und bietet ausreichend Stauraum. Im größten Schlafzimmer befindet sich ein Zugang zu einem kleinen Balkon der direkt über der überdachten Terrasse angelegt wurde.

Im Keller befinden sich neben der Ölheizung mit 5.000Liter Tank noch 2 weitere Lagerräume sowie der Waschmaschinenanschluss.

Natürlich lässt sich auf dem Grundstück auch ihr ganz eigener Wunsch des Eigenheims realisieren.

Die weiteren Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan, der den Objektunterlagen beiliegt.

Den Zugang zu den Objektunterlagen und einem virtuellen 360 Grad Rundgang erhalten Sie nach erfolgreicher Kontaktaufnahme über das Kontaktformular.

Länge des Grundstücks: ca 77 Meter

Breite des Grundstücks: ca 14,50 Meter

## Lage

Lage und Struktur

Schön gelegene Gemeinde im Naturpark Altmühltal Kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe Landwirtschaft

Verkehrsstruktur

Nahe der B 13 gelegen Autobahnzufahrt zur A 9 15 km Nächste Bahnstation Eitensheim 3 km Busverbindungen nach Ingolstadt/Gaimersheim (Linie 85) und Eichstätt (Linie 88) Flughafen München 80 km Flughafen Nürnberg 90 km

Entfernungen

Eichstätt 15 km Ingolstadt 15 km München 90 km Nürnberg 90 km Regensburg 90 km Augsburg 75 km

Soziale Einrichtungen

nächste Ärzte in Lippertshofen und Eitensheim nächste Zahnärzte in Eitensheim nächste Krankenhäuser in Eichstätt, Kösching und Ingolstadt

Bildungseinrichtungen

Großtagespflege "Unterm Regenbogen" Kindergärten in Hitzhofen und Hofstetten Grundschule mit Mittagsbetreuung Weiterführende Schulen in Gaimersheim, Eichstätt oder Ingolstadt Hochschulen in Eichstätt oder Ingolstadt Volkshochschule Ingolstadt, Außenstelle Gaimersheim Katholische öffentliche Büchereien

Freizeiteinrichtungen

Radwege Wanderwege Sporthalle Hitzhofen Sportgelände in Hitzhofen und Hofstetten Tennisanlagen Stockbahnen Schießstände und Bogenschießanlage Vielfältiges Vereinsleben

Einkaufsmöglichkeiten

Lebensmittelladen mit Bäckerei im GT Hofstetten Metzgerei im GT Hofstetten Getränkemarkte in Hitzhofen und im GT Hofstetten Blumenladen im GT Hofstetten Schuhgeschäft im GT Hofstetten Töpferwaren im GT Hofstetten

Quelle: <https://www.hitzhofen.de/leben-wohnen/gemeinde/>

## Ausstattung

- Wohnküche mit Einbauküche
- 2 Bäder
- 4 Schlafzimmer
- Einzelgarage
- Werkstatt
- Lagerräume
- Baugrund

## Sonstiges

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem Angebot - wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Wir übersenden Ihnen gern das gewünschte Exposé und beantworten Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vorab Ihren vollständigen Namen sowie Telefonnummer und E-Mail-Adresse benötigen um Sie Ihrem Ziel näher bringen zu dürfen.

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

## Anbieter

Perkman Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[info@perkman-immo.de](mailto:info@perkman-immo.de)

[www.perkman-immo.de](http://www.perkman-immo.de)



Ansicht im Sommer



Einfahrt



überdachter Hauseingang



Treppenhaus



Garderobe



Wohnküche



Flur



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer



Bad im EG



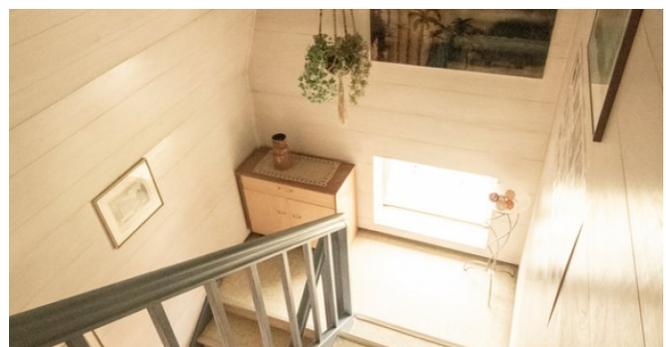
Bad im EG



Terrasse



Aufgang zum Obergeschoß



Treppenhaus



Flur im OG



Bad/WC im OG



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3 mit Zugang zum Balkon



Nebengebäude mit Lagerraum und Werkstatt



Garage



Garten hinter dem Haus



Süd-West Ansicht



Ölheizung im UG



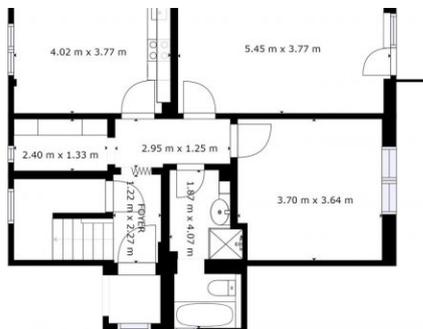
Waschmaschinenplatz im UG



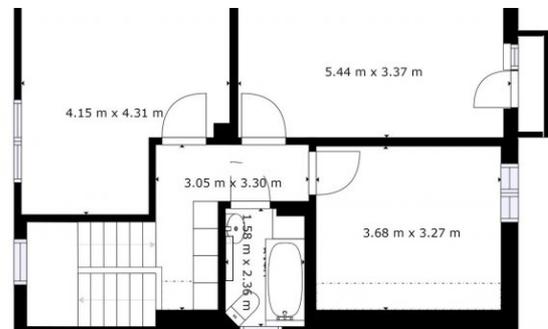
Lageraum mit Warmwasserspeicher



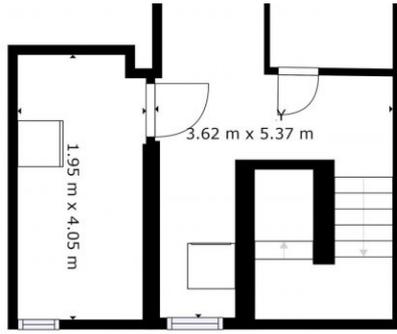
Lageraum im UG



Grundriss\_Erdgeschoss



Grundriss\_Obergeschoss



Grundriss\_Keller