

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Eichstätt

### NEUBAU 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-424903

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **517.500 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Heigl

Römerstraße  
85072 Eichstätt  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |                 |
|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr               | 2026                 | Zustand      | keine Angaben   |
| Etagen                | 4                    | Schlafzimmer | 2               |
| Zimmer                | 3,00                 | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche            | 92,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss     |
| Energieträger         | Luft-/Wasserwärme    | Garagen      | 1               |
| Preis Garage/Stellpl. | 42.500 €             | Stellplätze  | 1               |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung    | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem Vier-Parteien Haus entsteht diese attraktive Erdgeschosswohnung. Die Fertigstellung ist für Juli 2026 geplant. Das gesamte Haus überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise, großzügig gestaltete Grundrisse sowie eine komfortable Ausstattung.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die zu niedrigen Betriebskosten und einem umweltbewussten Wohnen beiträgt. Zudem gewährleistet die dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung eine stetige Frischluftzufuhr bei gleichzeitiger Minimierung von Wärmeverlusten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die Verwendung hochwertiger Materialien spürbar. Im Treppenhaus werden großformatige Fliesen in eleganter Jurasteinoptik verlegt, die dem Eingangsbereich ein zeitloses und wertiges Erscheinungsbild verleihen.

Die lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung besticht durch eine klare und funktionale Raumaufteilung. Ein einladender Flur verbindet alle Räume. Direkt neben dem großzügigen Wohn-Ess-Kochbereich finden Sie einen praktischen Abstellraum. Die Wohnung bietet zudem zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad.

Die Wohnräume werden mit einem Designbelag in Holzoptik Eiche ausgestattet, der sich ideal für Fußbodenheizung eignet und so zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt. In Küche, Abstellraum und Bad werden helle, großformatige Fliesen verlegt.

Ein echtes Highlight ist der etwa 20 m<sup>2</sup> große überdachte Balkon, der sowohl vom Wohn-Essbereich als auch von einem der Schlafräume zugänglich ist. Hier genießen Sie viel Platz zum Entspannen und Verweilen – ein Ort, an dem sich das Wohnen nach draußen erweitert. Das elegante Glasgeländer verleiht dem Balkon eine besonders leichte, moderne Ausstrahlung. Es wirkt fast schwebend und lässt den Blick frei nach draußen fließen. Gleichzeitig sorgt es für ein offenes, großzügiges Raumgefühl und bringt spürbar mehr Licht und Weite in den angrenzenden Wohnbereich.

Zur Wohnung gehören eine übergroße Garage mit 7 m x 3 m und elektrischem Garagentor sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die Garage ist bereits für den Anschluss einer Wallbox vorbereitet. Garage und Stellplatz sind für zzgl. 42.500 € zum Kaufpreis der Wohnung zu erwerben.

## Ausstattung

Großzügiger Grundriss, durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung.

Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche & Waschmaschinenanschluss.

Designbelag Holzoptik Eiche in den Wohnräumen.

Helle Fliesen (60 x 60) im Bereich der Küche, Abstellraum und Bad.

Großer Balkon zur Südseite.

Kalkputz & diffusionsoffene Wände für gesundes Raumklima.

Alle Räume mit separat regelbarer Fußbodenheizung.

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

3-fach verglaste, weiße Kunststofffenster.

Elektrische Rollläden.

Energieträger Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Photovoltaikanlage für Allgemeinstrom.

Glasfaseranschluss.

Absperrbarer, überdachter Fahrradstellplatz.

Übergroße Garage (7m x 3m), elektrisches Garagentor, Vorbereitung für Wallboxanschluss + Außenstellplatz (zzgl. 42.500 €)

## **Sonstiges**

Sie möchten sich die Wohnung vor Ort ansehen und sich selbst einen positiven Eindruck verschaffen oder haben noch Fragen?

Melden Sie sich gerne – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

## **Lage**

Die Immobilie liegt in Eichstätt, einer charmanten kleinen Stadt mit hervorragender Lebensqualität, eingebettet in die Natur des Altmühltales.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe des Hauses. Zudem bietet die Stadt eine umfassende medizinische Versorgung mit verschiedenen Einrichtungen und Fachärzten.

Diverse Vereine bieten eine breite Palette an Aktivitäten und Möglichkeiten zur Teilnahme und zum Engagement in der Gemeinschaft von Eichstätt.

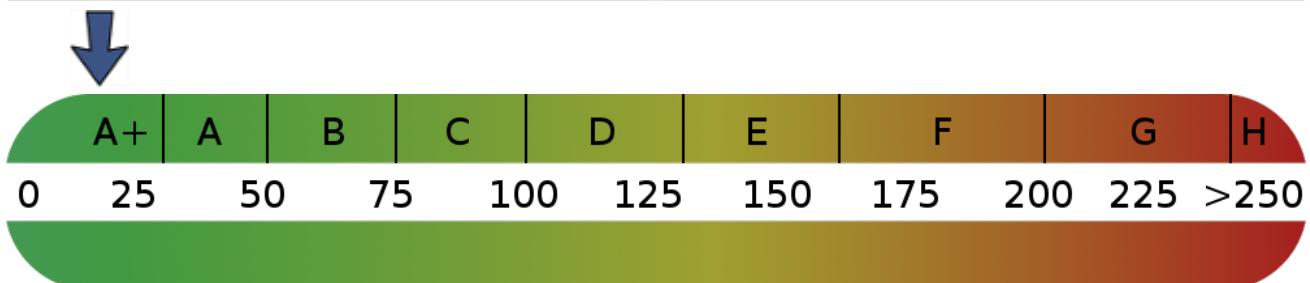
Ob Sport, Kultur, Soziales oder Natur – für jeden ist etwas dabei.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 19,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



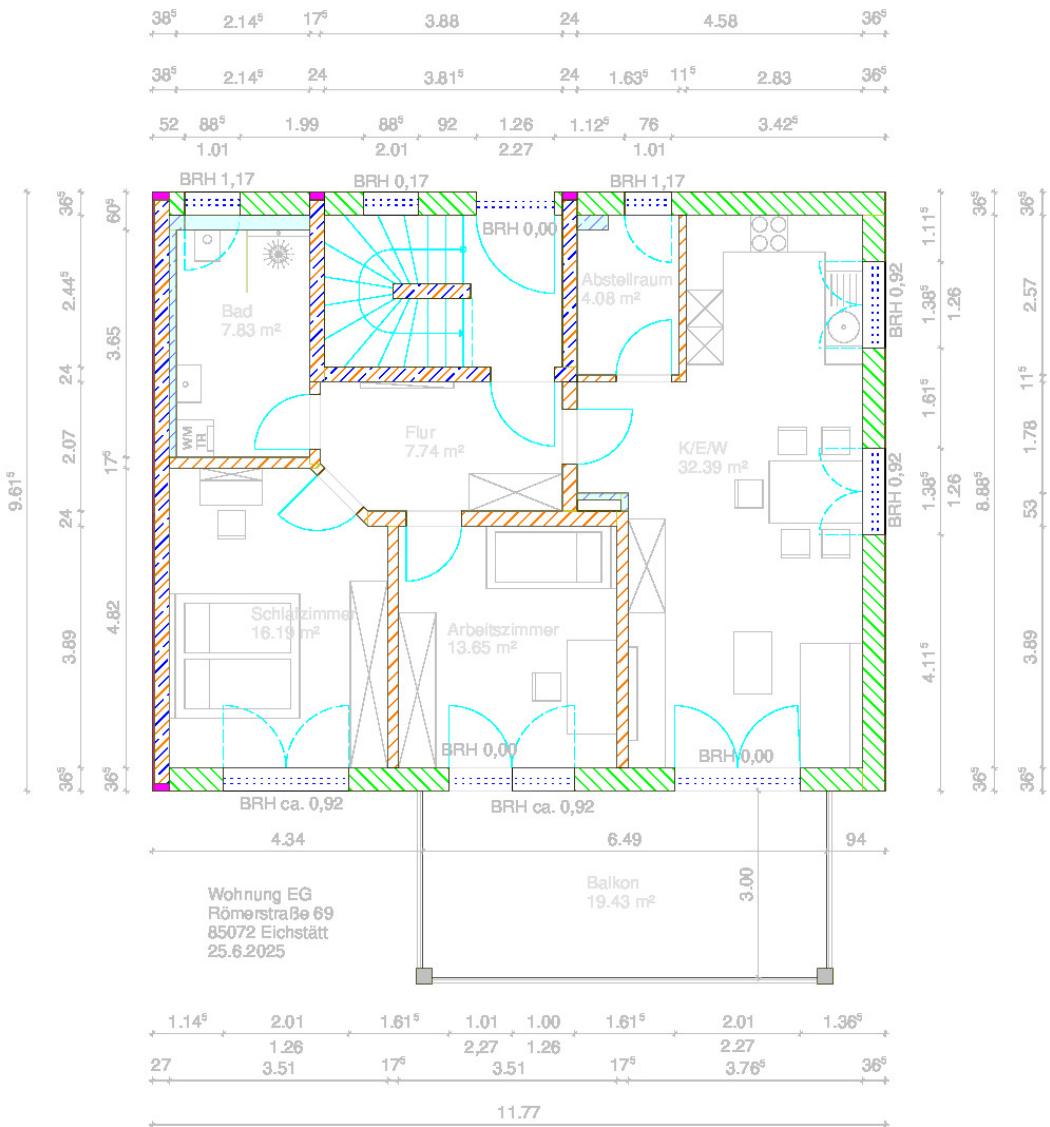
Ansicht Nordseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Südseite

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

