

Exposé

Souterrainwohnung in Eichstätt

NEUBAU 3-Zimmer-Wohnung Souterrain mit großer Terrasse



Objekt-Nr. OM-425276

Souterrainwohnung

Verkauf: **452.500 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Heigl

Römerstraße
85072 Eichstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	42.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem Vier-Parteien Haus entsteht diese attraktive Souterrainwohnung. 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 auf der Nordseite wird die Verwendung hochwertiger Materialien spürbar. Im Treppenhaus werden großformatige Fliesen in eleganter Jurasteinoptik verlegt, die dem Eingangsbereich ein zeitloses und wertiges Erscheinungsbild verleihen. Alternativ lässt sich die Souterrainwohnung auch ganz bequem von der Südseite über die Terrasse direkt über den Wohnbereich betreten – ideal, wenn man z. B. von der Garage kommt und den kürzeren Weg nutzen möchte.

Bei dieser hellen Souterrainwohnung wurde besonders auf Details geachtet. Herzstück ist der offene Wohn-Ess-Kochbereich mit direktem Zugang zu einer ca. 35 m² großen Terrasse – ein großzügiger Außenbereich mit viel Platz, der den Wohnraum nach draußen erweitert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Bad mit ebenerdiger Dusche und Regenbrause wird mit hellen, großformatigen Fliesen sowie Spots für eine angenehme, moderne Atmosphäre ausgestattet. Die Wohnräume werden mit einem Designbelag in Holzoptik Eiche ausgestattet, der sich ideal für Fußbodenheizung eignet und so zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

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, hochwertige Ausstattung.

Bad mit Fenster, ebenerdiger Dusche & Waschmaschinenanschluss.

Designbelag Holzoptik Eiche in den Wohnräumen.

Große Terrasse mit ca. 35 m² 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? Dann 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.

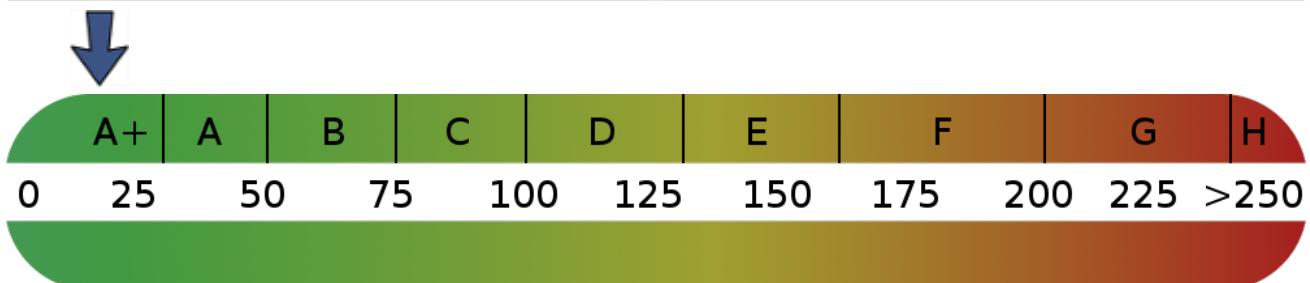
Ob Sport, Kultur, Soziales oder Natur – für jeden ist etwas dabei.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Nord

Exposé - Galerie

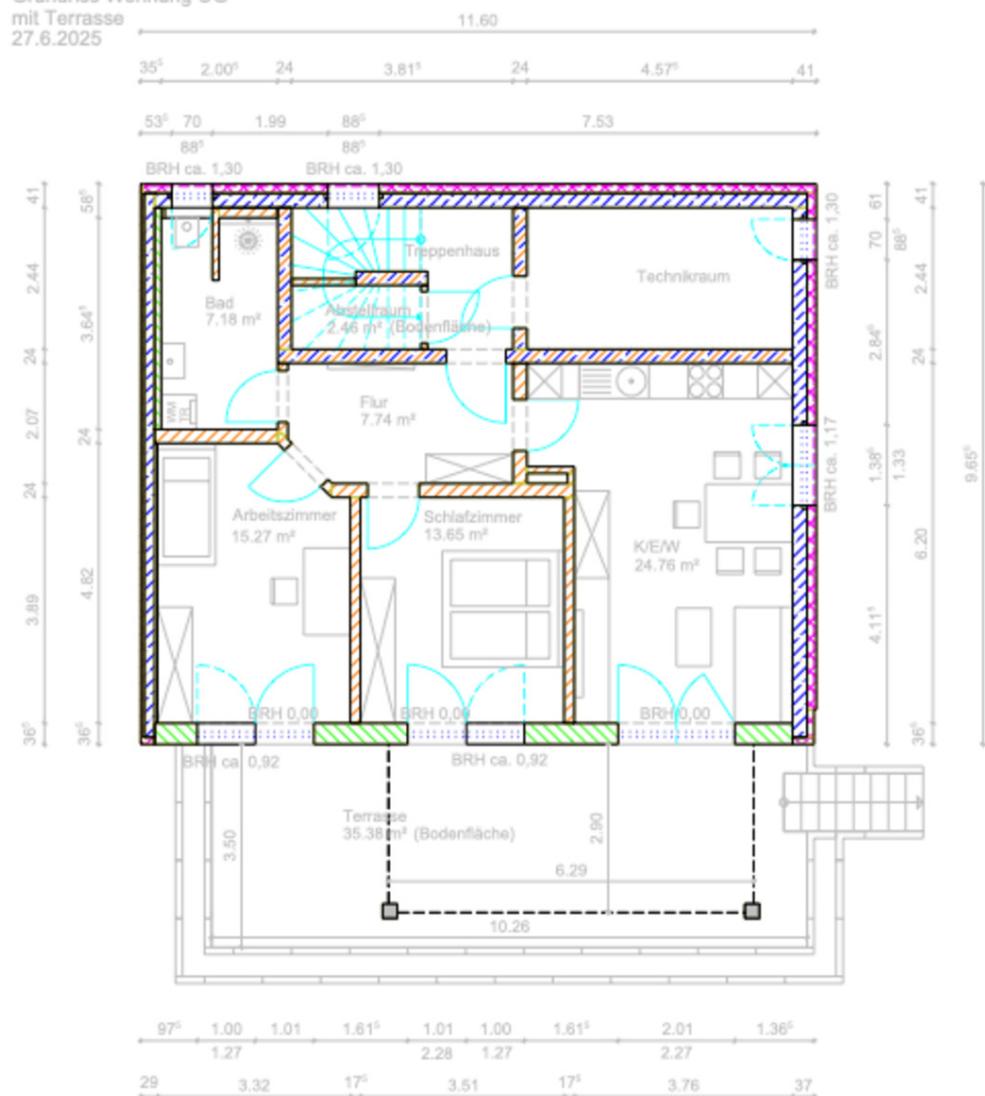


Ansicht Süd

Exposé - Grundrisse

4-Familienhaus
Römerstraße 69
85072 Eichstätt

Grundriss Wohnung UG
mit Terrasse
27.6.2025



Exposé - Grundrisse

