
EFH LANDERSHOFEN

7+2 ZIMMER | 315 QM | 85072 LANDERSHOFEN

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung -
Wohnen in ruhiger Hanglage von Landershofen mit Ausblick



Adresse	Schimmelleite 42 85072 Landershofen	Objekttyp	Einfamilienhaus
		Wohnfläche	315 qm
Zimmer	7+2	Grundstück	ca. 1.200 qm
Wohneinheiten	1-2	Kaufpreis EFH	770.000,-€
(Einliegerwohnung)		Käuferprovision: 3,57%	
Etagen	3	inkl. MwSt.	
Baujahr	1990		

Anbieter	G. Mödl Immobilien	Telefon	+49 172 7986499
Ansprechpartner	Gabriele Mödl	E-Mail	info@moedl-immobilien.de
Straße	Karolingerstr. 17		
Ort	85051 Ingolstadt		

EINHEIT

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses außergewöhnliche großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Landershofen bietet Raum, Flexibilität und Wohnqualität auf drei Ebenen. Die Kombination aus Wohnfläche, eingewachsenem Grundstück, Einliegerwohnung und mediterranem Flair macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

In begehrter Wohnlage von Landershofen (Schimmelleite 42) präsentiert sich dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als echtes Raumwunder. Auf einem ca. 1.200 m² großen, eingewachsenen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Das im Jahr 1990 erbaute Haus verfügt über ca. 315 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen in attraktiver Hanglage, und überzeugt durch lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und ein mediterranes Wohnambiente.

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten:

Ebenerdiges Gartengeschoss: 2 Zimmer, kleine Küche, Badezimmer

→ Ideal nutzbar als Einliegerwohnung, Gäste- oder Arbeitsbereich, auch für erwachsene Kinder oder Mehrgenerationenwohnen, zusätzlich 3 Kellerräume

Erdgeschoss (Hauptwohnebene): Großzügiges Wohnzimmer mit Holzkaminofen, Küche mit Echtholz-Einbauküche und Durchreiche zum Esszimmer, Esszimmer mit Kachelofen, Büro, weiteres Zimmer, nutzbar als Schlaf- oder Kinderzimmer, drittes Bad, zuletzt als Hauswirtschaftsraum genutzt, Zugang zu großer Terrasse sowie Balkon

1. Obergeschoss:

3 Schlafzimmer mit hohen Decken, Badezimmer

→ idealer Rückzugsbereich für die Familie

Gesamt:

7 Zimmer + Hauswirtschaftsraum

alternativ 9 Zimmer + HWR, wenn die Einliegerwohnung integriert wird

2 Bäder + 1 weiteres WC / Bad + separate WCs

STANDORT

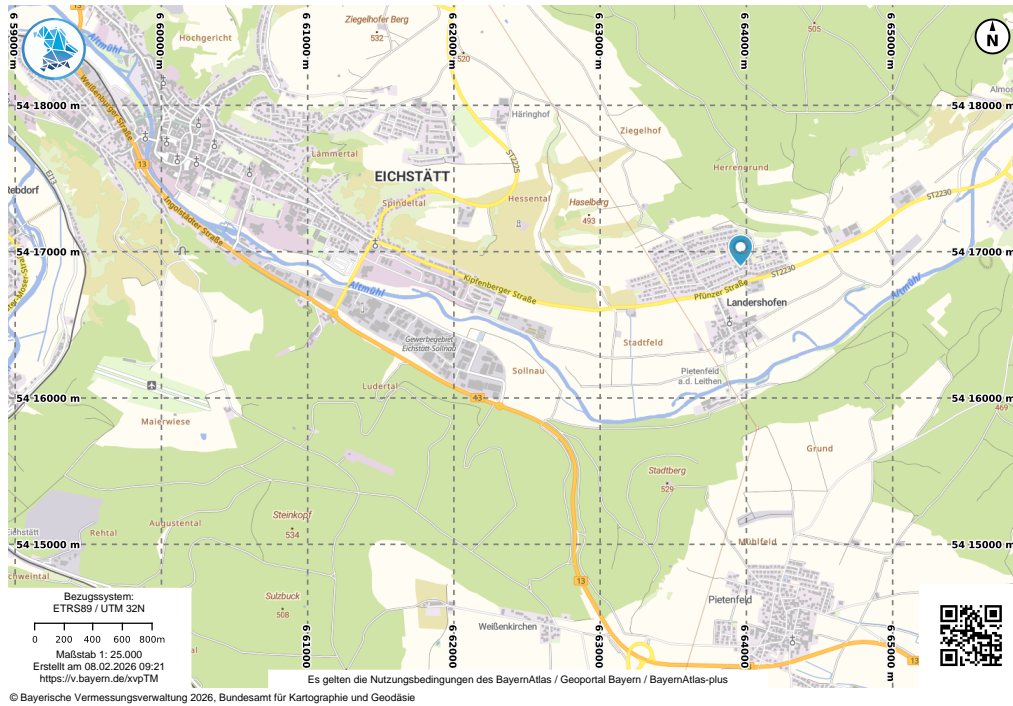
Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Landershofen, einem beliebten Ortsteil der Universitätsstadt Eichstätt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen, gepflegten Nachbarschaft und bietet einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Landershofen verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt: Die historische Altstadt von Eichstätt, die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen, Cafés und das vielfältige studentische Leben der Universitätsstadt tragen zur Attraktivität der Lage bei.

Die Hanglage in der Schimmelleite sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl mit viel Licht, Privatsphäre und einem schönen Blick ins Grüne. Spazier- und Radwege sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung des Naturparks Altmühltal liegen quasi vor der Haustür und laden zu Freizeit- und Erholungsaktivitäten ein.

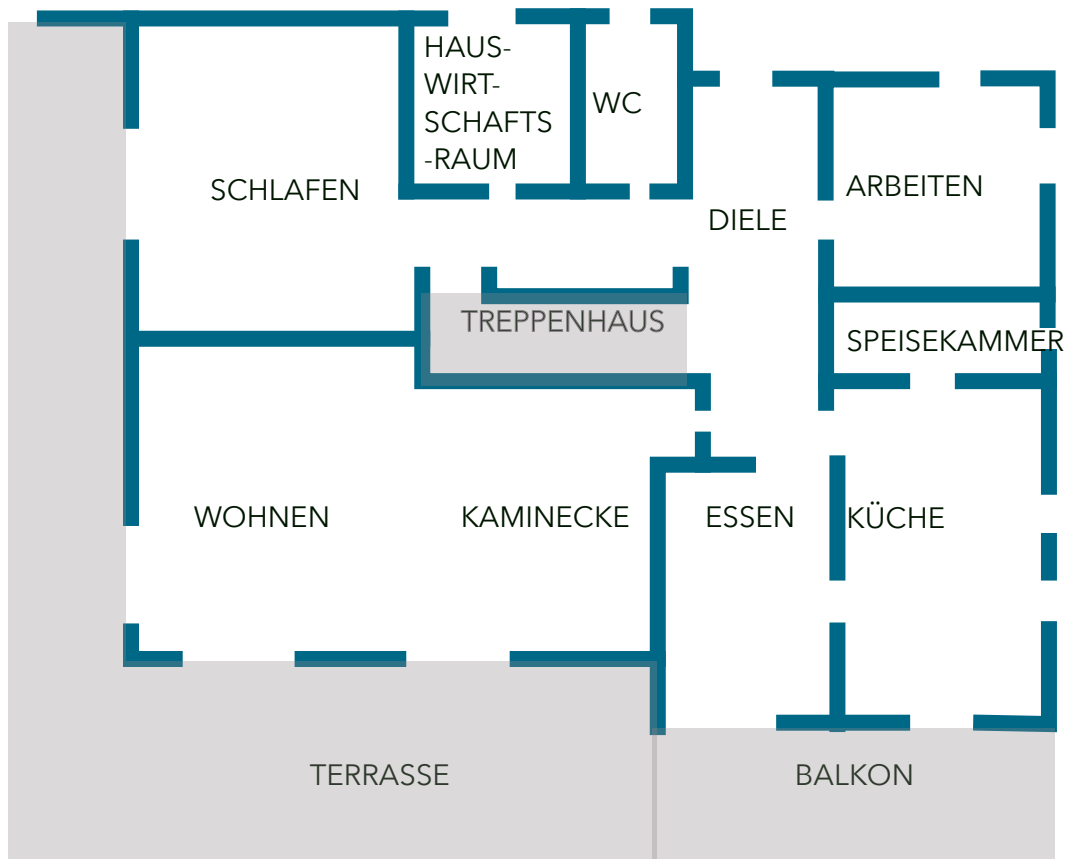
Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Eichstätt sowie umliegende Orte sind schnell erreichbar, ebenso die Anbindung in Richtung Ingolstadt und die Metropolregionen. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler, Hochschulangehörige oder Menschen, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten.

LAGEPLAN



GRUNDRISSSE

GRUNDRISS EG



AUSSTATTUNG

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise, eine großzügige Raumgestaltung sowie durchdachte Ausstattungsdetails, die dem Haus seinen besonderen, wohnlichen Charakter verleihen. Hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung bilden die Grundlage für ein angenehmes und langlebiges Wohngefühl.

In den Wohnbereichen sorgen große, bodentiefe Holzfenster und Fenstertüren für eine außergewöhnlich gute Belichtung und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Der Blick ins Grüne sowie der direkte Zugang zu Balkon und Terrasse unterstreichen das offene, lichtdurchflutete Wohnkonzept.

Die Bodenbeläge sind hochwertig und vielseitig gewählt: Solnhofener Naturstein, Parkett, Fliesen und Teppichböden kommen je nach Raumnutzung zum Einsatz und verleihen dem Haus eine warme, wertige Ausstrahlung. Insbesondere der Naturstein trägt wesentlich zum mediterranen Flair der Immobilie bei.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellen die mehreren Feuerstellen dar, die nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre sorgen. In der Küche sowie im Esszimmer befinden sich Kachelöfen, während das Wohnzimmer zusätzlich mit einem Holzkaminofen ausgestattet ist. Diese Kombination schafft ein behagliches Wohnklima und ergänzt die zentrale Heiztechnik ideal.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gasheizung in Kombination mit Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung in den Wohnräumen sorgt. Dies trägt maßgeblich zum hohen Wohnkomfort bei.

Die großzügige Echtholz-Einbauküche ist funktional und zugleich wohnlich gestaltet. Sie bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche und verfügt über eine praktische Durchreiche zum Esszimmer, die kurze Wege und eine kommunikative Nutzung ermöglicht – ideal für Familien und geselliges Beisammensein.

Die Immobilie verfügt über insgesamt zwei vollwertige Bäder sowie ein weiteres Bad bzw. WC, das zuletzt als Hauswirtschaftsraum genutzt wurde. Diese Aufteilung ermöglicht eine komfortable Nutzung auch bei mehreren Bewohnern oder Gästen.

Im Obergeschoss unterstreichen die hohen Decken den großzügigen Charakter der Schlafzimmer und sorgen für ein luftiges Raumgefühl. Die verschiedenen Wohnebenen schaffen klare Funktionsbereiche und bieten sowohl gemeinschaftliche Wohnzonen als auch private Rückzugsorte. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Balkon sowie eine großzügige Terrasse, die sich über mehrere Wohnräume erstreckt und den Wohnbereich harmonisch in den Außenraum erweitert. Der große, eingewachsene Garten bietet darüber hinaus viel Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein Haus mit wertiger, durchdachter Ausstattung, solider Substanz und einem besonderen Wohnambiente, das sowohl sofort nutzbar ist als auch Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

BESONDERHEITEN / NUTZUNSMÖGLICHKEITEN

Diese Immobilie zeichnet sich nicht nur durch ihre außergewöhnliche Größe aus, sondern vor allem durch ihre hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Lebenssituationen. Die durchdachte Aufteilung auf drei Wohnebenen in Hanglage ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch klare Rückzugsbereiche. Ein zentrales Merkmal ist der ebenerdig gelegene Wohnbereich im Gartengeschoß, der sich mit zwei Zimmern, einer kleinen Küche und einem Badezimmer hervorragend als Einliegerwohnung eignet. Dieser Bereich kann eigenständig genutzt oder vollständig in die Hauptwohnfläche integriert werden. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Mehrgenerationenwohnen über Gäste- oder Au-pair-Bereich bis hin zu einem separaten Arbeits- oder Praxisbereich.

Die Hauptwohnebene im Erdgeschoß bildet das Herzstück des Hauses. Hier befinden sich die großzügigen Wohn- und Essbereiche, die Küche sowie weitere flexibel nutzbare Räume. Durch die offene, dennoch klar strukturierte Anordnung eignet sich diese Ebene ideal für das tägliche Familienleben, geselliges Beisammensein oder repräsentatives Wohnen. Ein zusätzliches Bad, das zuletzt als Hauswirtschaftsraum genutzt wurde, bietet weitere funktionale Optionen, beispielsweise als Gäste- oder Pflegebad.

Das Obergeschoß ist als klassischer Rückzugsbereich konzipiert. Die drei Schlafzimmer mit hohen Decken schaffen ein angenehmes Raumgefühl und eignen sich ideal für Eltern- und Kinderzimmer oder private Arbeitsräume. Diese klare Trennung zwischen Wohn-, Arbeits- und Schlafbereichen erhöht den Wohnkomfort erheblich.

Durch die mögliche Integration oder Trennung der Einliegerwohnung eignet sich die Immobilie besonders gut für Mehrgenerationenwohnen, bei dem Nähe und Eigenständigkeit gleichermaßen wichtig sind. Ebenso bietet sich das Haus für große Familien oder Patchwork-Familien an, die Wert auf ausreichend Platz, mehrere Bäder und individuelle Rückzugsmöglichkeiten legen.

Auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist hier hervorragend realisierbar. Büro-, Praxis- oder Beratungsräume können separat im Gartengeschoß oder im Erdgeschoß untergebracht werden, ohne den privaten Wohnbereich zu beeinträchtigen. Diese Flexibilität ist insbesondere für Selbstständige, Freiberufler oder Personen mit dauerhaftem Homeoffice von großem Vorteil.

Nicht zuletzt bietet die Immobilie durch ihre Größe und Aufteilung eine langfristige Nutzungsperspektive. Räume können je nach Lebensphase umgewidmet werden – vom Kinderzimmer zum Arbeitszimmer, vom Gästebereich zur Pflege- oder Seniorenlösung. Damit stellt das Haus eine wertbeständige und zukunftsfähige Wohnlösung dar.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die weit über klassisches Wohnen hinausgeht und durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ihre Großzügigkeit und ihren besonderen Charakter überzeugt.

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT

G. Mödl Immobilien

Gabriele Mödl

Karolingerstr. 17

85051 Ingolstadt

Telefonnr. +49 172 7986499

info@moedl-immobilien.de

Bei den Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Illustrationen. Alle Angaben nach bestem Wissen. Bei weiteren Fragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.