

---

# ATTRAKTIVES EINFAMILIENHAUS

---

7 ZIMMER | 242 QM | 85120 HEPBERG

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS IN HEPBERG -  
LÄNDLICHE IDYLLE MIT ZENTRALER ANBINDUNG



---

Adresse	Bergstr. 21 85120 Hepberg	Objekttyp	Einfamilienhaus mit Option auf 2 Wohneinheiten bzw. Einliegerwohnung
Zimmer	7		
Wohneinheiten	1-2	Wohnfläche	ca. 242 qm
Etagen	2	Kaufpreis EFH	650.000,-€
Baujahr	1975	Käuferprovision: 3,57%	
		inkl. MwSt.	

---

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

## AUSSTATTUNG

---

Wohneinheiten:

1 große Wohneinheit oder 2 Wohneinheiten mit Einliegerwohnung im EG

Zimmer:

7 Zimmer + 1 Wohnraum oder Hobbyraum oder Home Office  
mit Tageslicht im Keller + 5 weitere Kellerräume

Böden: Parkett, Fliesen und Teppich und Massivholztreppe

Fenster: Im OG neu

Leitungssystem: Wasserleitungen erneuert 2017

Heizungsart: Zentralheizung

Energieart: Öl (2019 erneuert), Solarthermie, Gasanschluss im Haus

Bäder: 1 im EG und 1 im OG: Moderne Bäder mit zeitgemäßer  
Ausstattung, 1 Gäste-WC

Sonstiges: Entkalkungsanlage, Schwedenofen

## STANDORT

---

Hepberg – Ländliche Idylle mit perfekter Anbindung

Hepberg ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Eichstätt in Bayern und gehört zur Metropolregion Ingolstadt. Mit rund 3.000 Einwohnern bietet der Ort eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und hervorragender Infrastruktur.

### Lage & Infrastruktur

Hepberg liegt nur wenige Kilometer nördlich von Ingolstadt und besticht durch seine verkehrsgünstige Lage:

Autobahn-Anschluss: Die A9 (München-Nürnberg) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentlicher Nahverkehr: Gute Busverbindungen nach Ingolstadt und Umgebung.

Nähe zu Ingolstadt: In nur ca. 10 Minuten erreicht man das Stadtzentrum sowie den Audi-Werksstandort.

### Lebensqualität & Natur

Grüne Umgebung: Zahlreiche Wander- und Radwege in der idyllischen Landschaft.

Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäcker und weitere Geschäfte sind im Ort oder in der näheren Umgebung vorhanden.

Familienfreundlich: Kindergarten, Grundschule und Spielplätze direkt vor Ort.

Freizeit&Vereine: Sportvereine, kulturelle Veranstaltungen und ein reges Gemeinschaftsleben machen Hepberg besonders lebenswert.

Hepberg bietet damit die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und exzellenter Anbindung – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die das Beste aus Stadt- und Landleben genießen möchten.

## EINHEIT

---

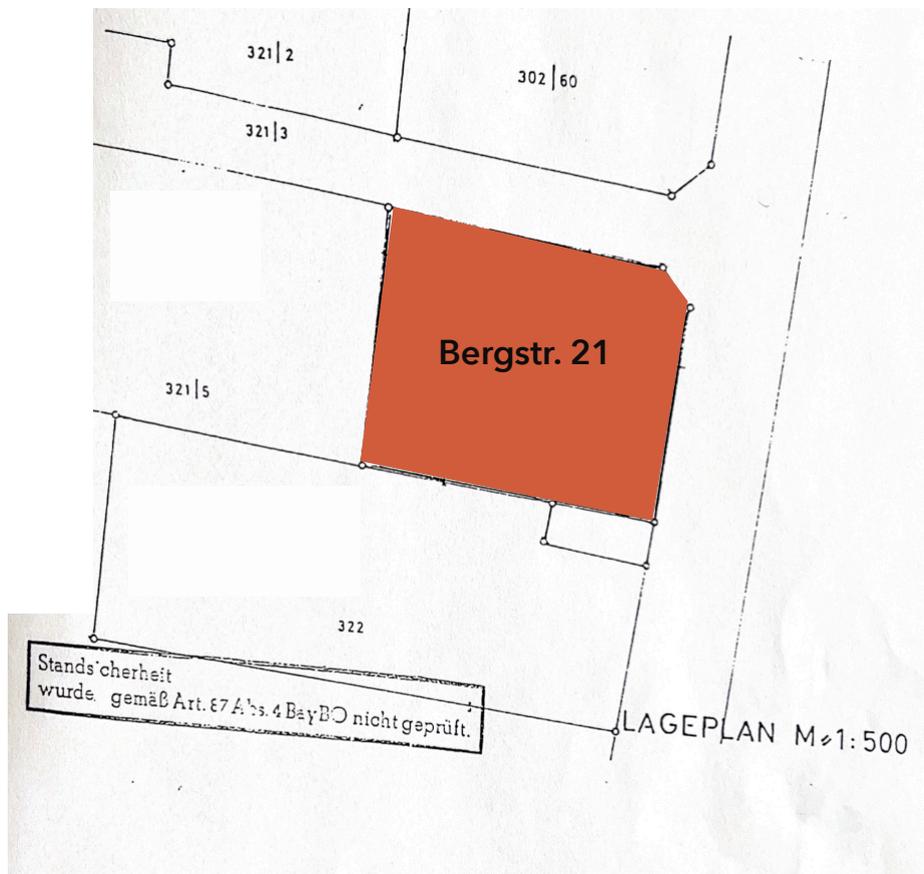
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus vereint ländliche Ruhe mit optimaler Verkehrsanbindung und moderner Wohnqualität.

Das 1975 erbaute Einfamilienhaus ist eine echte Gelegenheit! Zum Verkauf steht ein gepflegtes Haus in bester Lage, mitten in einem ruhigen Wohngebiet in Hepberg. Die Straße ist wenig befahren und von Einfamilienhäusern mit Gärten gesäumt, was ein entspanntes und familienfreundliches Wohnklima schafft. Mit einer Gesamtfläche von 242m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, bietet diese Immobilie sowohl gemütliche Wohnqualität als auch viel Potenzial.

Highlights der Immobilie:

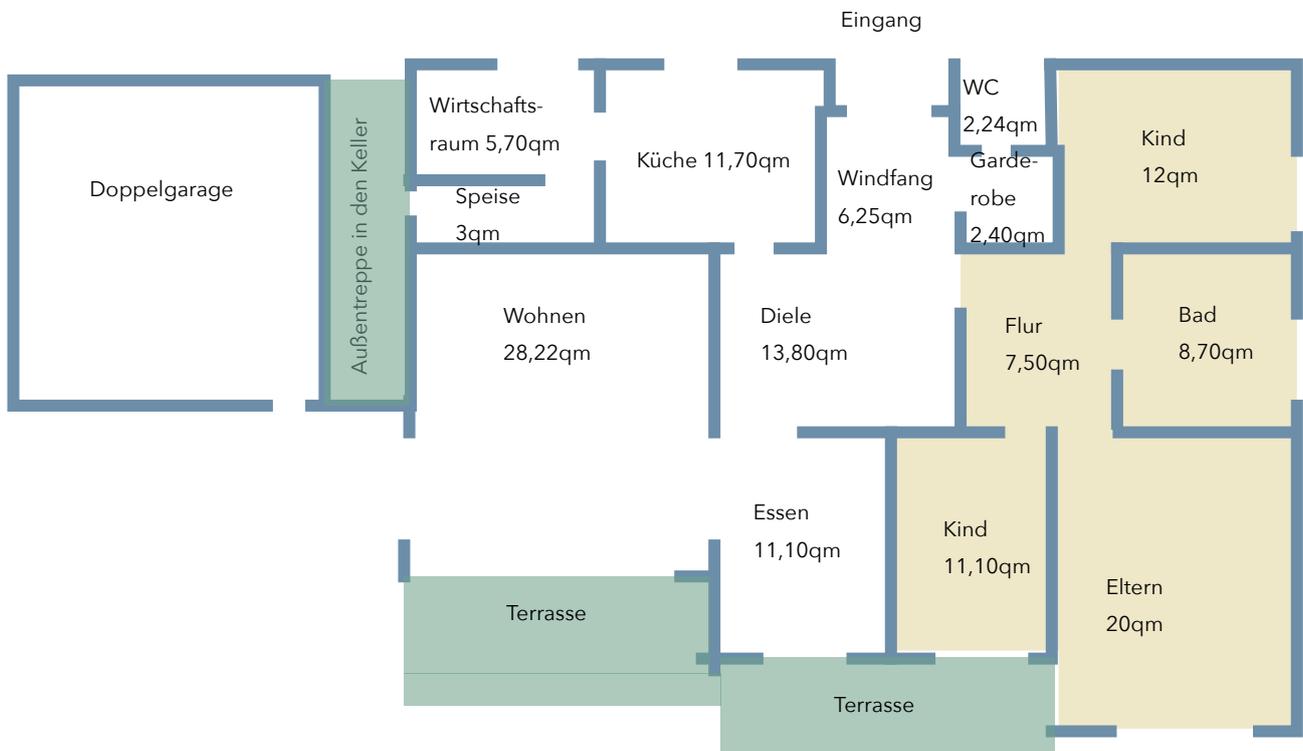
- 632 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, insgesamt 242 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen
- EG 147,47 m<sup>2</sup> , OG 94,90 m<sup>2</sup>
- Gut geschnittene, helle Wohnräume
- Modular - großes Potenzial hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten: auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar wegen der möglichen Abtrennung einer Einliegerwohnung
- Stetige Renovierungen, von daher kein „Investitionsstau“, sondern alles in sehr gutem Zustand
- Moderne und funktionale durchdachte Küche
- Traumhaft schöner Garten mit Gartenhaus und Freisitz – perfekt für Familien und Naturliebhaber
- Doppelgarage
- Ruhige Wohngegend mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten
- Schnelle Anbindung an Ingolstadt, Audi, die A9 und öffentliche Verkehrsmittel.
- Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Entspannung und Stadtnähe.

# LAGEPLAN



# GRUNDRISSSE

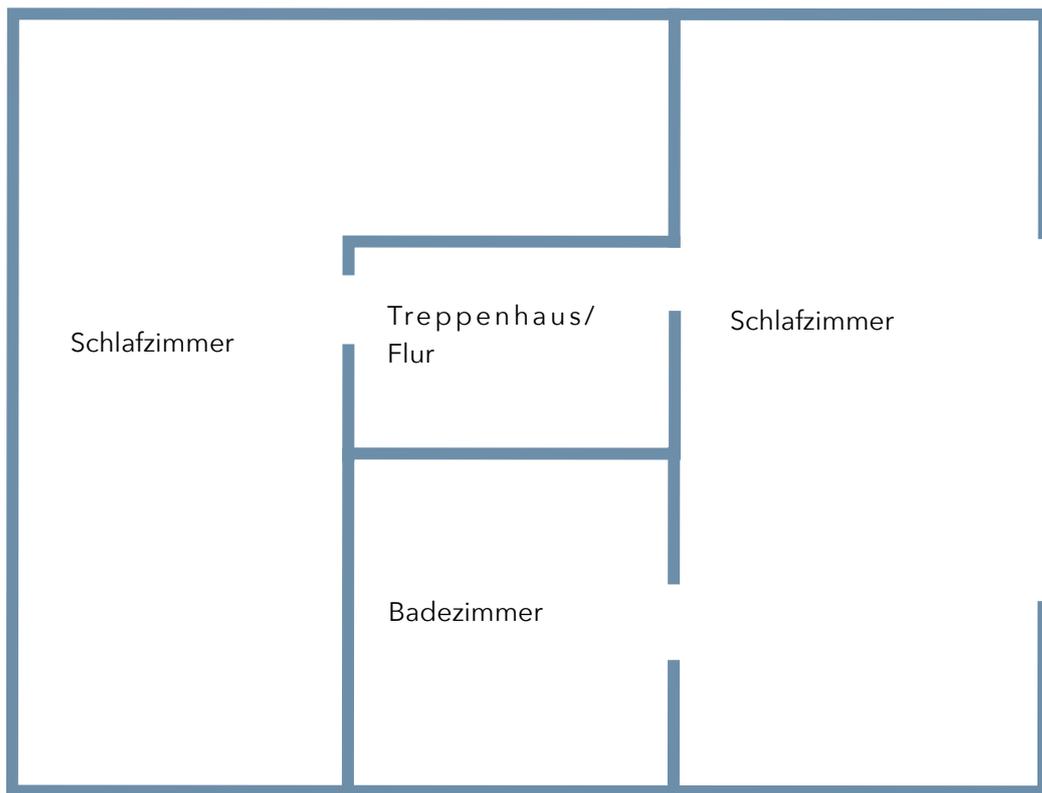
Erdgeschoß: ca. 147,47 m<sup>2</sup>



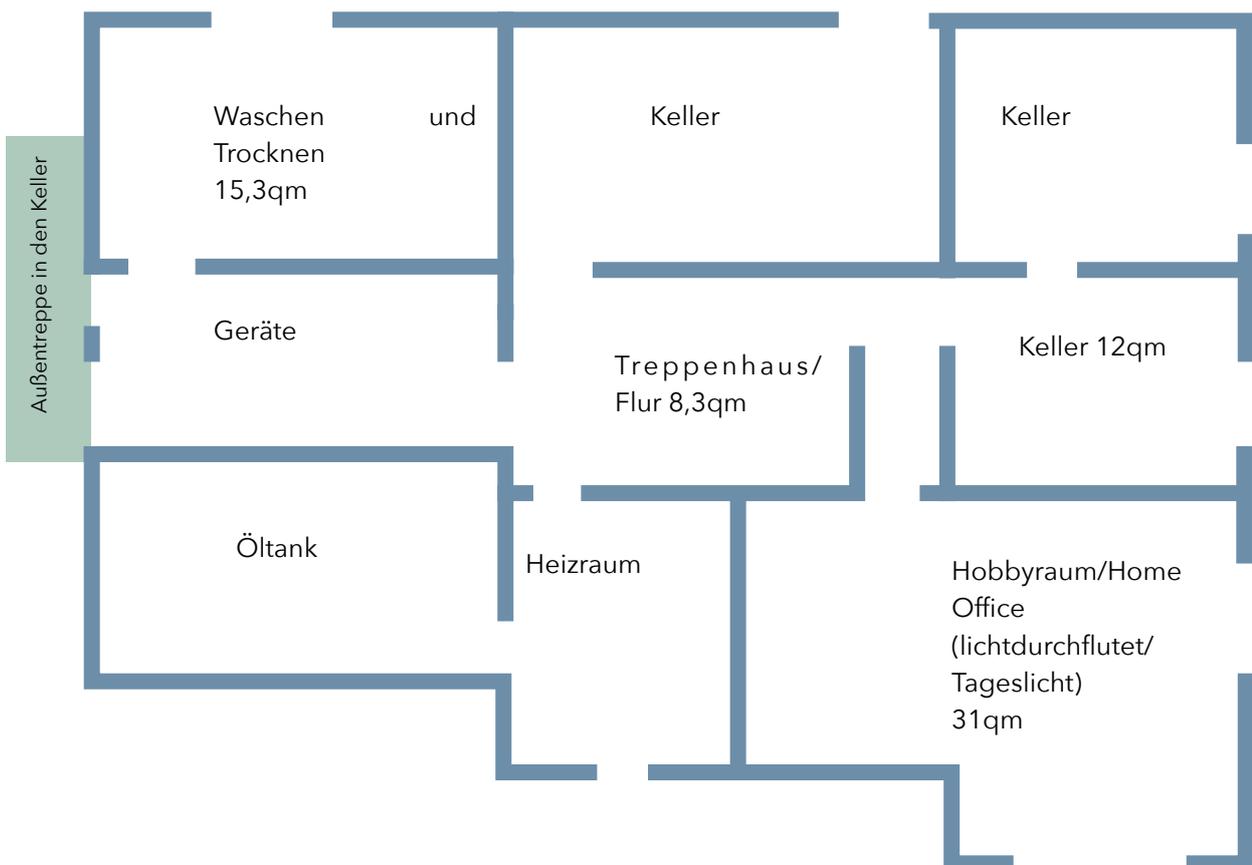
■ Möglichkeit der separaten Einliegerwohnung

# GRUNDRISSSE

## 1. Obergeschoß ca. 94,90m<sup>2</sup>

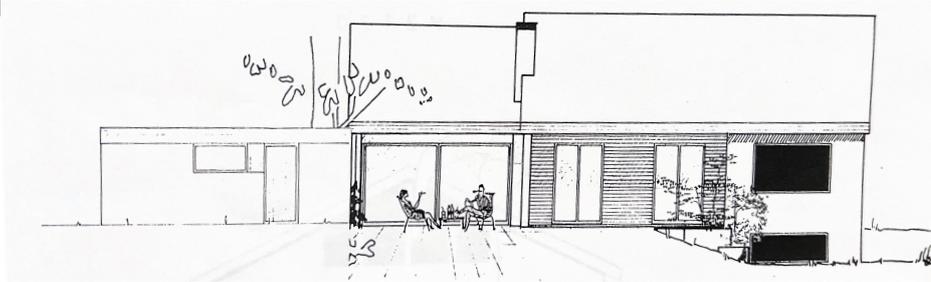


Kellergeschoß ca. 120m<sup>2</sup>

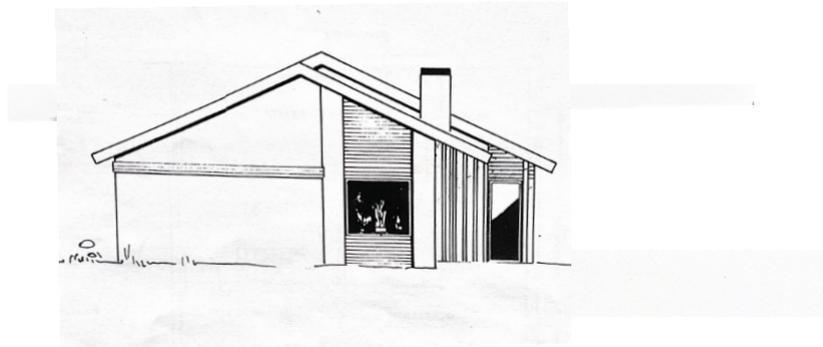


# SCHNITTE/ANSICHTEN

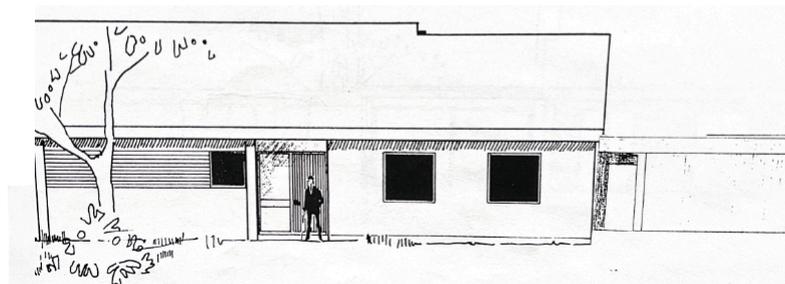
SÜDEN



WESTEN



NORDEN



OSTEN

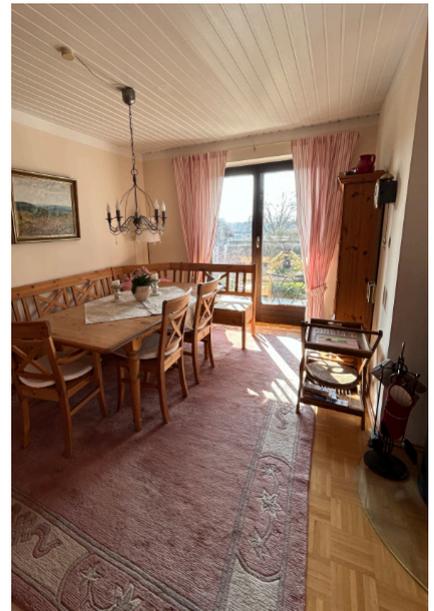


# IMPRESSIONEN

---



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN

---



## KONTAKT

---

G. Mödl Immobilien

Gabriele Mödl

Karolingerstr. 17

85051 Ingolstadt

Telefonnr. +49 172 7986499

[info@moedl-immobilien.de](mailto: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.