

---

# **CHARMANTES DREIFAMILIENHAUS IM IDYLLISCHEN ALTMÜHLTAL**

---

9 ZIMMER

| 310m<sup>2</sup>

| 85135 TITTING

**CHARMANTES DREIFAMILIENHAUS MIT GROßEM  
GARTEN UND DOPPELGARAGE**



---

Adresse	Am Lechfeld 21, 85135 Titting	Objekttyp Wohnfläche	Dreifamilienhaus 310 m <sup>2</sup>
Zimmer	9	Grundstücksfläche	847 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung
Baujahr	1988	Kaufpreis	645.000,-€

---

Anbieter	G. Mödl Immobilien	Telefon	+49 172 798 6499
Ansprechpartner	Gabriele Mödl	E-Mail	<a href="mailto:info@moedl-immobilien.de">info@moedl-immobilien.de</a>
Straße	Karolingerstr. 17		
Ort	85051 Ingolstadt		

## AUSSTATTUNG

---

3-FH 9 ZIMMER | 310 m<sup>2</sup> | 85135 TITTING

Räume	7 Schlafzimmer, 3 Badezimmer, 2 Küchen 2 Wohnen und Essen
Heizungsart	Zentralheizung
Energieart	Öl
Küche	Einbauküchen
Bad	Keramikfliesen, Waschmaschinenanschluss
Sonstiges	Doppelgarage

## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

3-FH 9 ZIMMER | 310 m<sup>2</sup> | 85135 TITTING

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes 3-Familienhaus in Titting, inmitten des Naturparks Altmühlatal. Das Haus wurde im Jahr 1989 auf einer Grundstücksfläche von ca. 847 m<sup>2</sup> erbaut und bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 310 m<sup>2</sup>. Diese verteilen sich auf die drei Stockwerke. Die beiden Wohnungen in KG und EG, haben jeweils 2 bzw. 3 Zimmer, eine Küche und ein Bad. Alle Bäder befinden sich in einem guten Zustand. Die etwas größere EG-Wohnung hat zudem eine Speisekammer. Sie sind aktuell vermietet und erzielen eine monatliche Kaltmiete von 1150.-€. Eine dritte Wohnung mit weiteren 4 Zimmern wäre im vorbereiteten Dachgeschoß möglich und mit wenig Aufwand zu realisieren. Es wäre somit für den Käufer eine Möglichkeit zur Selbstnutzung oder weiteren Vermietung. Eine Doppelgarage bietet den Bewohnern ausreichend Platz für ihre Fahrzeuge.

Resümee: Interessantes Objekt zur Vermietung oder auch Selbstnutzung, auch für die größere Familie.

## LAGE

---

### 3-FH 9 ZIMMER | 310 m<sup>2</sup> | 85135 TITTING

Das Objekt liegt in Titting. In der Nähe befindet sich Thalmässing. Die Buslinie 9224 verkehrt unweit des Objekts. Fußläufig vom Objekt entfernt erreichen Sie einige Restaurants und zwei Bäckereien. Auch eine Grün- und Parkanlage, ein Fitnessstudio, eine Apotheke und einen Friseur gibt es in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie außerdem diverse Einkaufsmöglichkeiten. Interessante Kultureinrichtungen und eine gute medizinische Versorgung gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Der Markt Titting gehört zum Landkreis Eichstätt und liegt im nördlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberbayern, direkt an der Grenze zu Mittelfranken. Er bildet das Zentrum des reizvollen Anlautertales, eines Nebentals des Altmühltales.

Die Marktgemeinde Titting aus 26 amtlichen Gemeindeteilen und umfasst eine Fläche von 71,1 km<sup>2</sup>. Der gesamte Markt Titting zählt 2.714 Einwohner (Stand: 31.12.2022).

1996 wurde Titting zusammen mit Altdorf und Emsing das Prädikat „staatlich anerkannter Erholungsort“ verliehen.

## BERECHNUNG BAULICHE NUTZUNG

---

3-FH 9 ZIMMER | 310 m<sup>2</sup> | 85135 TITTING

1. FLÄCHE BAUGRUNDSTÜCK FBG lt. Kaufvertrag

FBG = 847 qm

2. Bebaute Fläche

BF = 204,09 qm

3. Geschoßfläche GF

GF = 416,11 qm

4. Grundflächenzahl GRZ 165/847

GRZ = 0,19

5. Geschoßflächenzahl GFZ 416/847

GFZ = 0,49

## WOHNFLÄCHE JE RAUM

---

3-FH 9 ZIMMER | 310 m<sup>2</sup> | 85135 TITTING

### Kellergeschoß/ Einliegerwohnung

Bad	4,86	qm
Küche	5,20	qm
Wohnraum	34,43	qm
Schlafraum	12,66	qm
Flur	3,21	qm

### Erdgeschoß

Diele und Treppe	29,30	qm
Gäste-WC	2,16	qm
Arbeiten	7,99	qm
Elternbad	7,49	qm
Flur	6,18	qm
Schlafen	13,07	qm
Wohnen und Essen	53,35	qm
Küche	12,55	qm
Speisekammer	2,16	qm

### Zusammenfassung

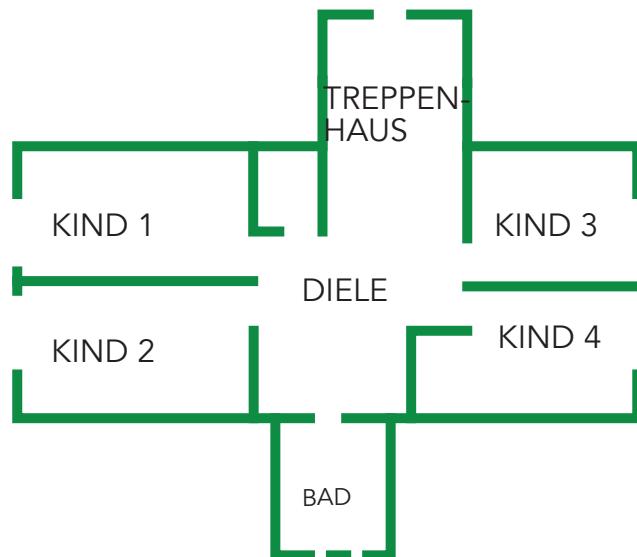
Einliegerwohnung	52,70	qm
Einfamilienhaus	257,18	qm
<b>Gesamt</b>		<b>309,88</b> qm

### Dachgeschoß

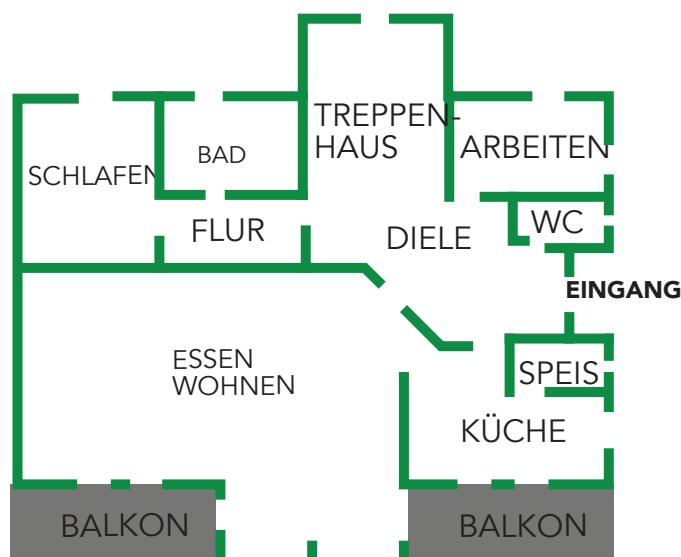
Diele und Treppe	26,10	qm
Abstellraum	2,09	qm
Bad	6,93	qm
Zimmer 1	13,86	qm
Zimmer 2	13,86	qm
Zimmer 3	9,94	qm
Zimmer 4	12,31	qm

## GRUNDRISE

### DACHGESCHOSS

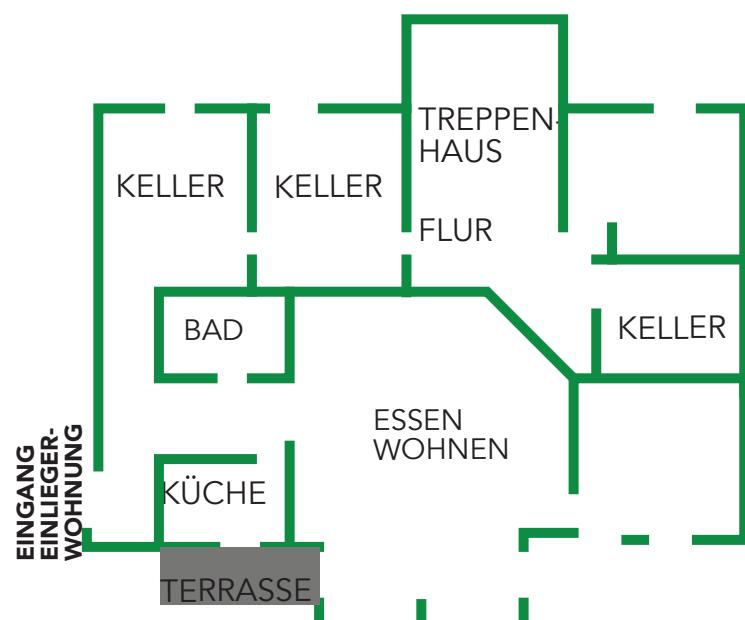


### ERDGESCHOSS



## GRUNDRISE

### KELLERGESCHOSS



## IMPRESSIONEN

---



## KONTAKT

---

G. Mödl Immobilien

Gabriele Mödl

Karolingerstr. 17

85051 Ingolstadt

Telefonnr. +49 172 798 6499

[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.