

Pollenfeld (Nähe Eichstätt)

Großes renovierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Grundstück und Nebengebäude



Eckdaten

Objektart:	Großes Wohnhaus	Terrassen/Balkone:	1 Terrasse - 3 Balkone
Adresse:	Steinbügl 19 85131 Pollenfeld	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Bezugsfrei:	Sofort	Endenergiebedarf:	308,6 kWh/(m²·a)
Baujahre:	1967 und 1980 (Anbau)	Primärenergiebedarf:	342,0 kWh/(m²·a)
Grundstücksgröße:	1.502 m²	Energieeffizienzklasse:	H
Wohnfläche ca.:	233 m²	Heizungsart:	Zentralheizung (1996)
Etagen:	Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss	Wesentl. Energieträger:	Heizöl EL
Zustand allgemein:	Renovierungsbedürftig	Energieausweis:	Ausgestellt: 07.09.2026 Gültig bis: 06.09.2036
Garage:	Ja	Kaufpreis: 389.000,00 €	
Nebengebäude:	Ja (diente früher als Stallung/Scheune)	Keine Käuferprovision!	



K & F Immobilien e. K.
Immobilienvermittlung und -bewertung
Inhaber: Gerhard Fischermeier
Wagnerwirtsgasse 1, 85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 93159112
E-Mail: info@k-und-f-immobilien.de
Internet: www.k-und-f-immobilien.de

Lage

Pollenfeld ist eine attraktive und lebendige Gemeinde - ca. 8 km nördlich von Eichstätt entfernt - und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Die reizvolle, charakteristische Landschaft des Naturparks Altmühltal, die ruhige Wohnatmosphäre und die gute Erreichbarkeit machen Pollenfeld zu einem gefragten Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende. Die Anbindung erfolgt unter anderem über die Bundesstraße B13, wodurch auch Ingolstadt (ca. 25 km) gut erreichbar ist.

Das Anwesen mit seinen 1.502 m² Grundstücksfläche selbst liegt ruhig am südöstlichen Ortsrand und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeit- und Vereinsangebote sorgen für einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Das aktive Vereinsleben trägt zusätzlich zu einem lebendigen und familienfreundlichen Umfeld bei.

Auch die Infrastruktur erfüllt die Anforderungen des täglichen Lebens. Im Ort stehen Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Supermarkt, Bäcker, Metzger), ärztliche Versorgung sowie KiTa und Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Eichstätt und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet Pollenfeld eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, hoher Lebensqualität und einer gut ausgebauten Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnah leben möchten, ohne auf die Vorzüge einer guten Versorgung und kurzen Wege verzichten zu müssen.

Näheres über Pollenfeld finden Sie auch unter www.pollenfeld.de

Überzeugen Sie sich am besten selbst!

Objekt

Sie finden hier ein bezugsfreies, großes, renovierungsbedürftiges Wohnhaus vor (Massivbauweise Beton/Ziegel). Zusätzlich gibt es noch eine Garage sowie ein Nebengebäude (diente früher als Stallung und Scheune). Errichtet wurde das Wohnhaus ursprünglich ca. 1967. Ein Anbau (Erweiterung) erfolgte ca. 1980 und das Dachgeschoss wurde auch ausgebaut.

Beheizt wird das gesamte Gebäude mit einer Ölzentralheizung (1996). Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Zusätzlich ist ein zweiter Kaminzug vorhanden, der für Holzfeuerung geeignet ist.

Die Fenster bestehen aus Holz.

Angaben zum Energieausweis:

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis	Energieeffizienzklasse:	H
Endenergiebedarf:	308,6 kWh/(m²·a)	Primärenergiebedarf:	342,0 kWh/(m²·a)
Heizungsart:	Zentralheizung (1996)	Wesentlicher Energieträger:	Heizöl EL
Ausgestellt:	07.09.2026	Gültig bis:	06.09.2036
Baujahre:	1967 - Anbau 1980		

Nutzen Sie die Chance, dieses Anwesen zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

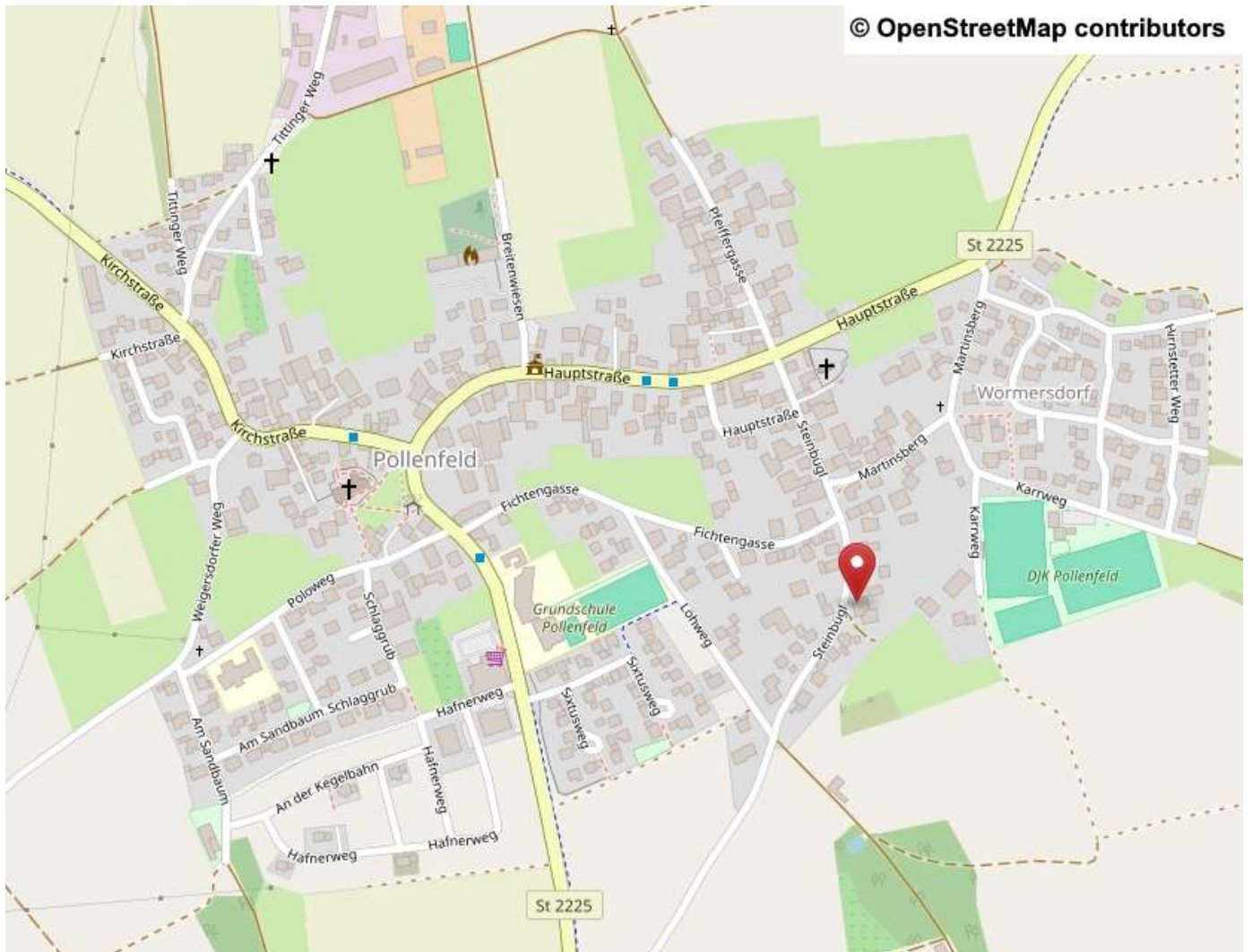
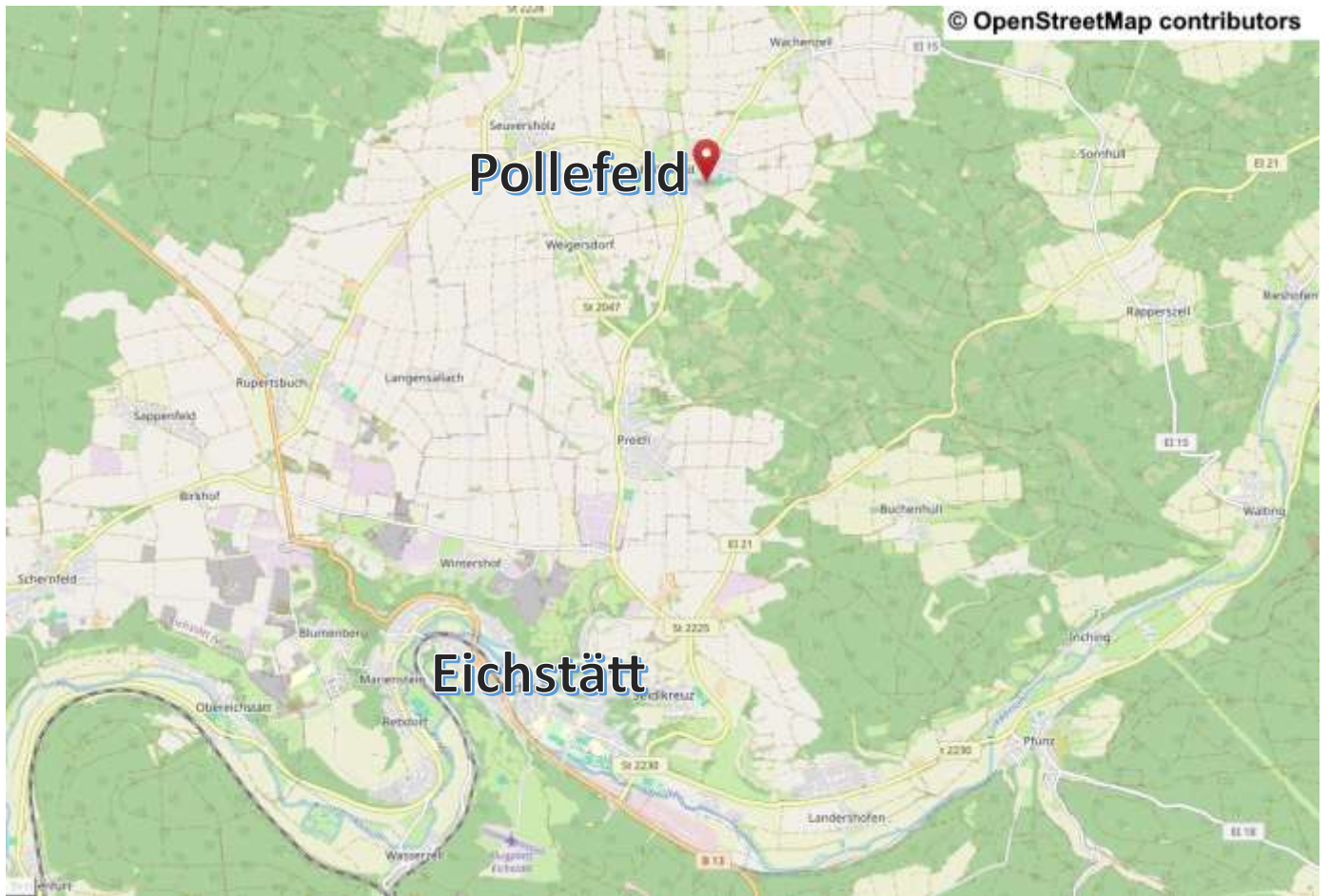
Weitere Informationen

Interesse? Melden Sie sich doch einfach bei Herrn Fischermeier – Telefonnummer 0841-93159112 oder schauen Sie sich das Objekt vorab auf unserer Homepage unter <https://www.k-und-f-immobilien.de> an. Hier finden Sie auch weitere Informationen über uns und unsere Angebote.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten. Eine Überprüfung dieser Angaben wurde seitens der K & F Immobilien e. K. nicht vorgenommen. Für deren Richtigkeit übernimmt die K & F Immobilien e. K. somit keine Gewährleistung/Haftung und schließt sie aus. Es wurde auch keine Überprüfung vorgenommen, ob (gesundheitsgefährdende) Schadstoffe wie z. B. asbesthaltige Baustoffe etc. in der Immobilie verbaut sind. Der Käufer ist verpflichtet, sich selbst von der Richtigkeit der Angaben, der baurechtlich ordnungsgemäß vorhandenen Baugenehmigung und der Beschaffenheit der Immobilie vor dem Kauf zu überzeugen. Das gilt auch für alle Beschaffenheitsangaben (wie z. B. Bauausführung, Baujahr, Flächenangaben, Grundrisse, Zustand, evtl. Schadstoffbelastungen, Bebaubarkeit usw.). Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

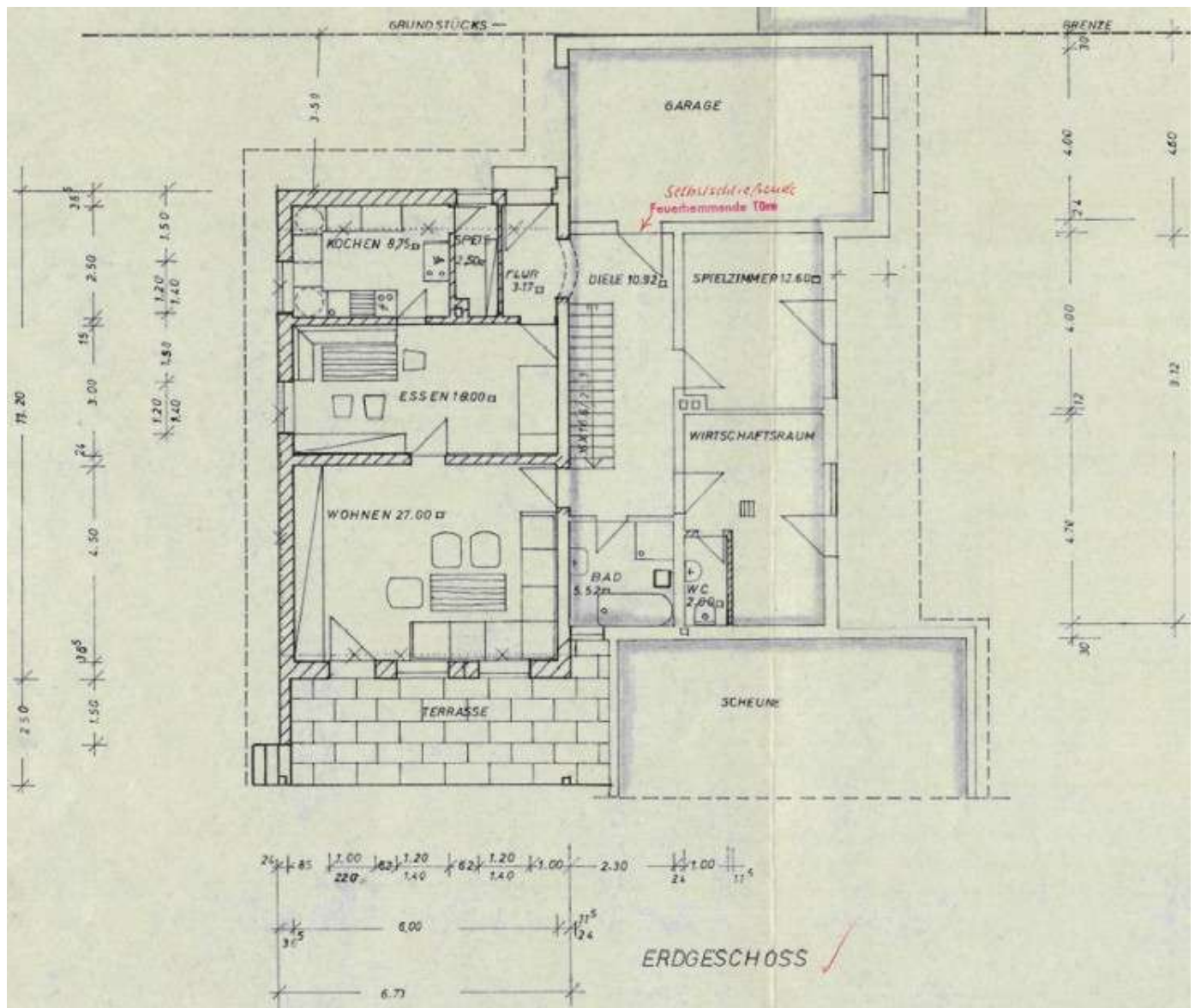
Bei der Erstellung von Exposés kommen bei der K & F Immobilien e. K. mittels künstlicher Intelligenz KI-gestützte Anwendungen zum Einsatz.

Die K & F Immobilien e. K. hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen und ist einseitiger Interessenvertreter des Verkäufers. Wir schließen keinen Maklervertrag mit den Kaufinteressenten. Ein solcher Vertrag kommt insbesondere auch nicht durch die Zusendung/Überreichung der Objektunterlagen durch uns oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins über unser Maklerbüro oder durch Entgegennahme eines Kaufangebots durch uns zustande.



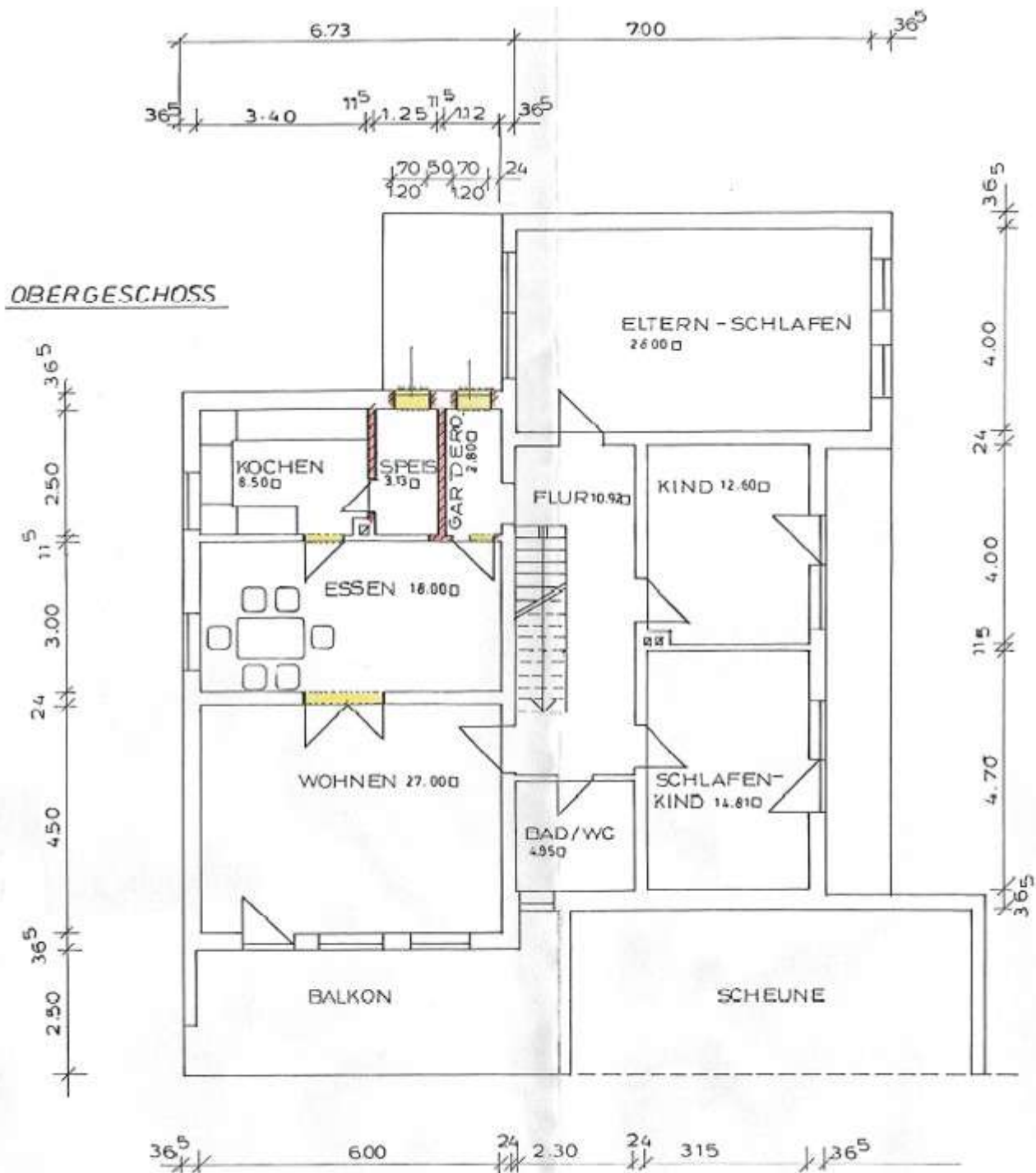


Grundriss Erdgeschoss



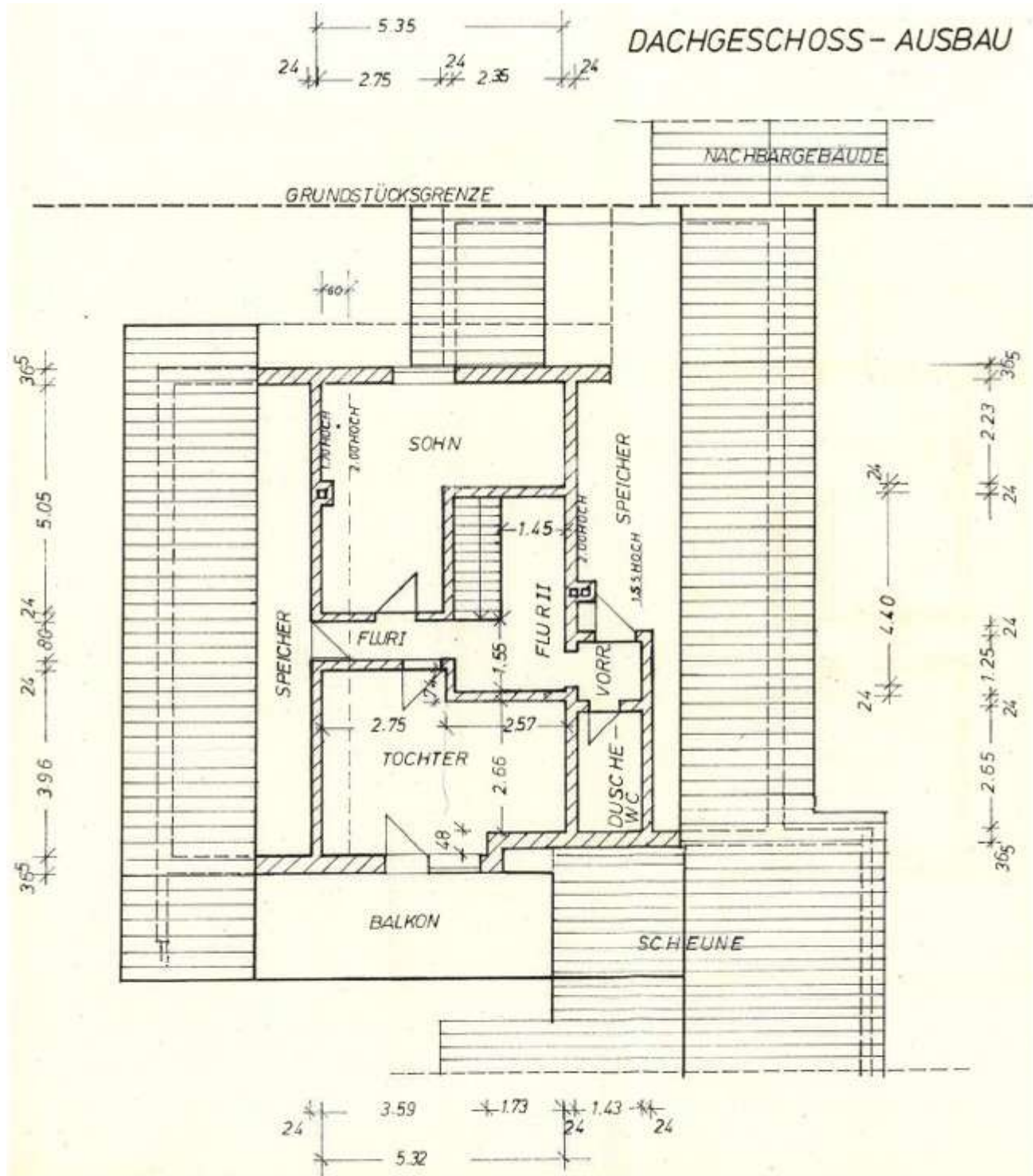
Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Kopie des genehmigten Bauplans vom 20.10.1978. Dieser wurde von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Abweichungen zwischen Plan und tatsächlicher Raumaufteilung/Mauerführung können nicht ausgeschlossen werden.

Grundriss Obergeschoss



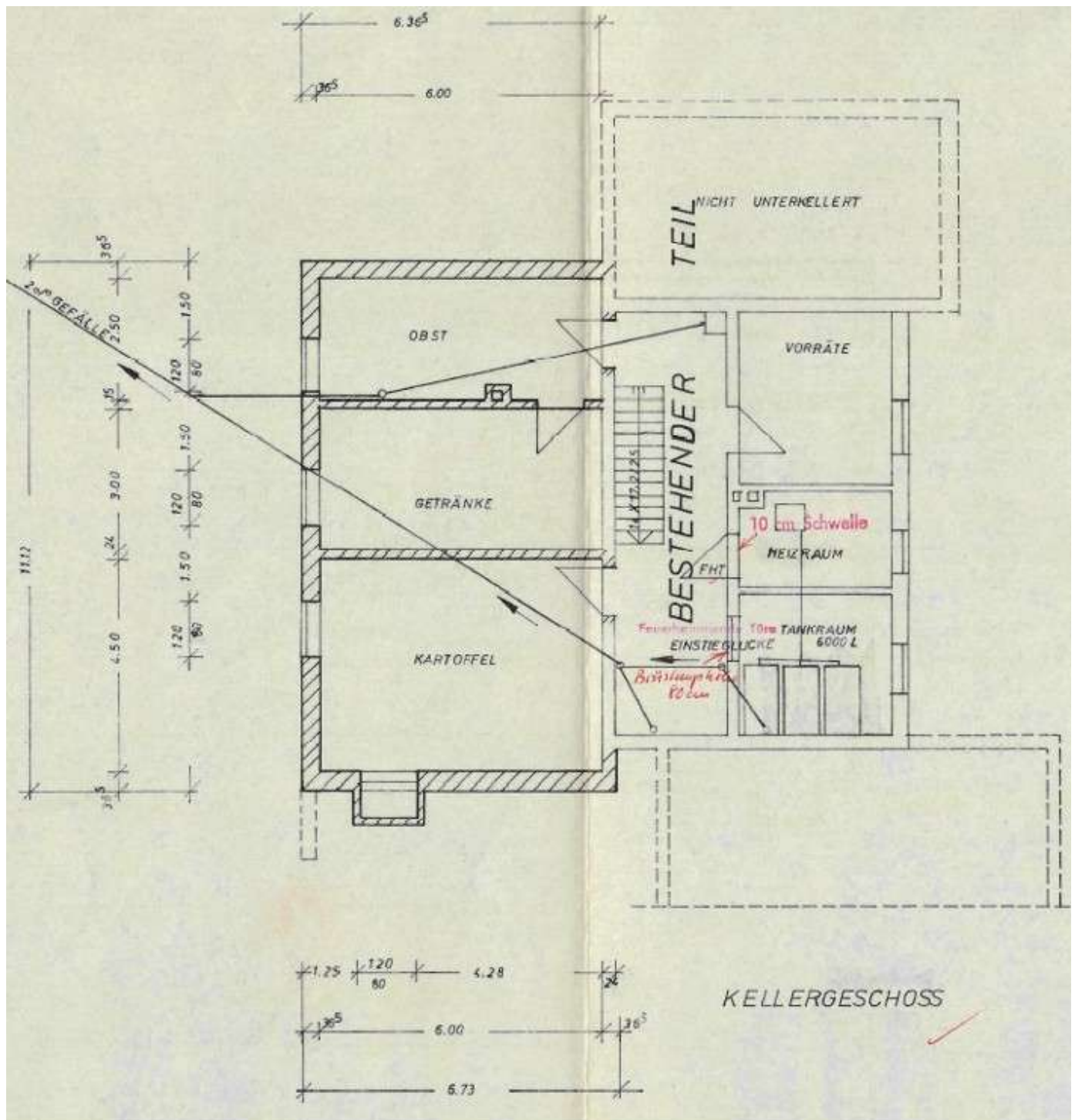
Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Kopie des genehmigten Tekturplans vom 23.04.2002. Dieser wurde von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Abweichungen zwischen Plan und tatsächlicher Raumaufteilung/Mauerführung können nicht ausgeschlossen werden.

Grundriss Dachgeschoss



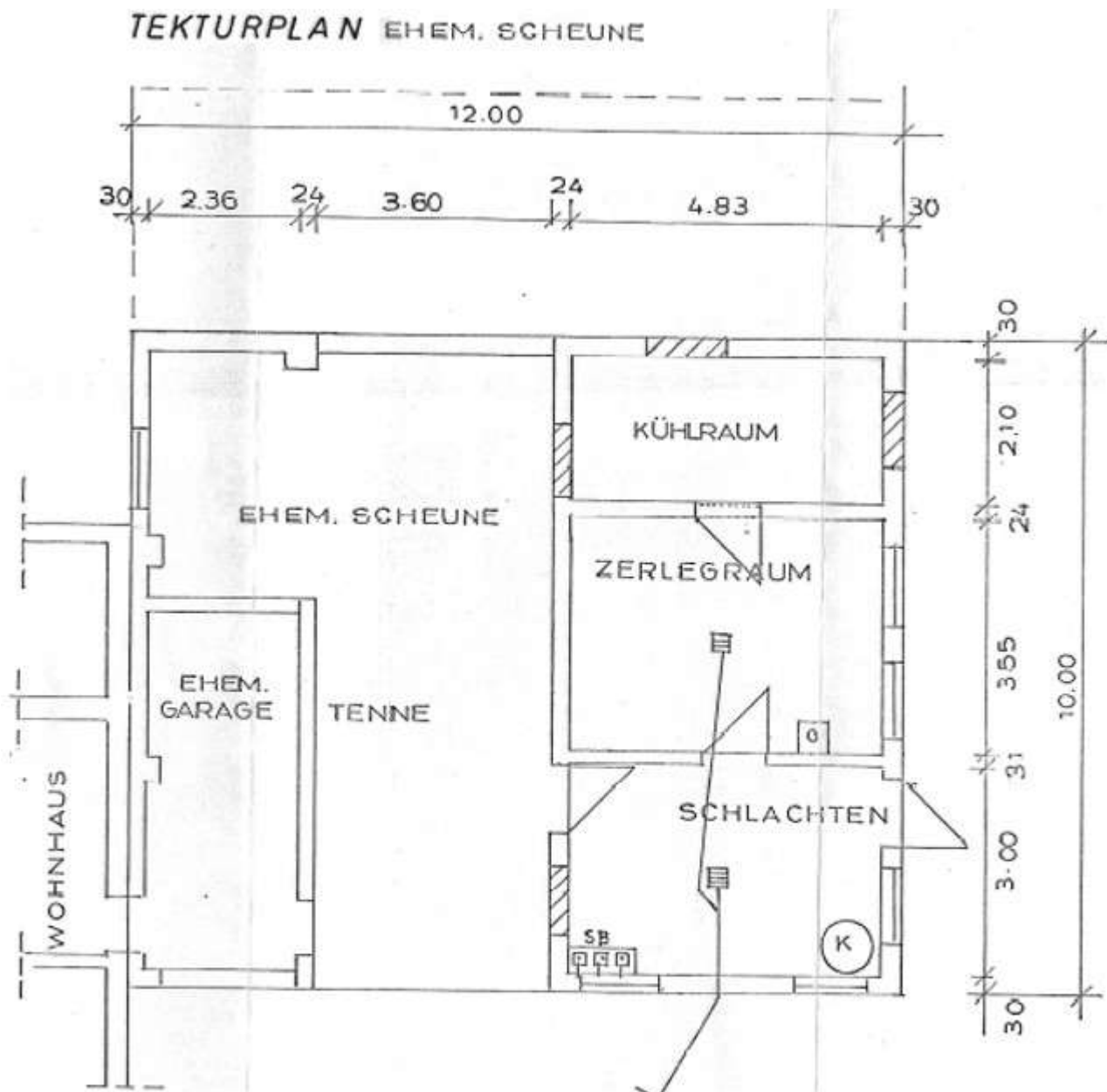
Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Kopie des genehmigten Tekturplans vom 23.04.2002. Dieser wurde von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Abweichungen zwischen Plan und tatsächlicher Raumaufteilung/Mauerführung können nicht ausgeschlossen werden.

Grundriss Kellergeschoss



Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Kopie des genehmigten Bauplans vom 20.10.1978. Dieser wurde von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Abweichungen zwischen Plan und tatsächlicher Raumaufteilung/Mauerführung können nicht ausgeschlossen werden.

Grundriss Nebengebäude (ehemals Scheune/Stallung)



Dieser Grundriss samt Flächenangaben ist eine Kopie des genehmigten Tekturplans vom 27.08.1998. Dieser wurde von uns nicht überprüft, deshalb übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Abweichungen zwischen Plan und tatsächlicher Raumaufteilung/Mauerführung können nicht ausgeschlossen werden.

Wohnflächenberechnung nach DIN 286 für das Wohnhaus desHerrn Josef Bernecker, Steinbügl 19 8079 Pollenfeld

Erdgeschoß:Wohnen	6,00 x 4,50	= 27,00 qm
Essen	6,00 x 3,00	= 18,00 qm
Kochen	2,50 x 3,50	= 8,75 qm
Speis	1,00 x 2,50	= 2,50 qm
Flur	2,50 x 1,27	= 3,17 qm
Diele	2,30 x 6,40 - 1,00 x 3,80	= 10,92 qm
Spielzimmer	3,15 x 4,00	= 12,60 qm
Bad	2,40 x 2,30	= 5,52 qm
WC	1,00 x 2,00	= 2,00 qm
Oma		90,46 qm
Obergeschoß:Oma Schlafen	6,00 x 4,50	= 27,00 qm
Oma Wohnen	6,00 x 2,50	= 15,00 qm
Oma Kochen	6,00 x 3,00	= 18,00 qm
Flur	2,30 x 6,55 - 1,00 x 3,80	= 11,27 qm
Eltern	4,00 x 7,00	= 28,00 qm
Kind	3,15 x 4,00	= 12,60 qm
Kinder	3,15 x 4,70	= 14,81 qm
Bad + WC	2,15 x 2,30	= 4,95 qm
- Kamine	$0,38^5 \times 0,50 \times 2 + 0,38^5 \times 0,75 \times 2 =$	<u>0,97 qm</u>
Dachgeschoß:Sohn		130,66 qm
	$2,15 \times 2,05 + 2,59 \times 2,23 +$ $+ \frac{0,60 \times 5,05}{2} - 0,24 \times 0,61$	= 17,99 qm
Flur I	$0,80 \times 2,90 - \frac{0,60 \times 0,80}{2}$	= 2,08 qm
Flur II	$4,40 \times 1,45 + 1,55 \times 1,00$	= 7,93 qm
Tochter	$2,15 \times 3,96 + \frac{0,60 \times 3,96}{2} +$ $+ 2,57 \times 2,66 + 0,48 \times 0,82$	= 16,91 qm
Vorraum	$\frac{1,43 \times 1,25}{2}$	= 0,89 qm
Dusche/WC	$\frac{1,43 \times 2,65}{2}$	= 1,89 qm
		47,69 qm
		130,66 qm
		90,46 qm
		268,81 qm
- 3% Putz + 10 % § 44(im Altbau sind es		= <u>34,94 qm</u>
Rohbaumaße)		
Wohnfläche insgesamt		<u>233,87 qm</u>

Pollenfeld, den 23.10.1980

KONRAD WEBER
Konrad Weber
 ZIMMERMEISTER
 LOHWEG 7 - TEL. 08425/544
 8079 POLLENFELD

Außenaufnahmen









Aufnahmen vom Erdgeschoss









Aufnahmen vom Obergeschoss

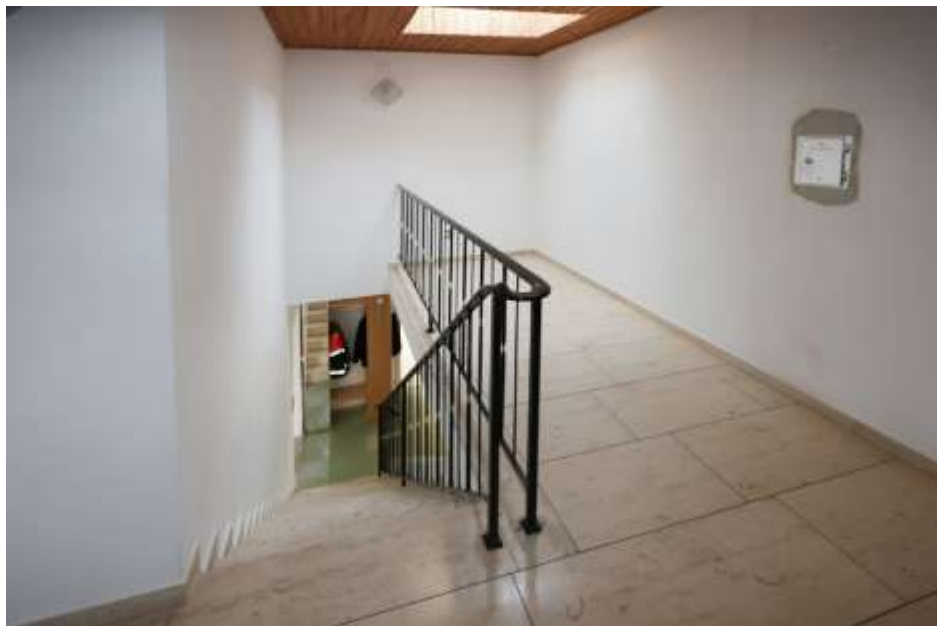








Aufnahmen vom Dachgeschoss







Aufnahmen vom Kellergeschoss







Aufnahmen vom Nebengebäude (ehemals Scheune/Stallung)







Platz für Ihre Notizen

[illegible]

Ein Angebot von

**K & F Immobilien e. K.**
Inhaber: Gerhard Fischermeier
Zertifizierter Immobilienmakler (DIA)[®] nach EU-Norm DIN EN 15733
Immobilienvermittlung und -bewertung

Mitglied im




Firmenanschrift: Wagnerwirtsgasse 1, 85049 Ingolstadt

Telefon: 0841-93159112

E-Mail: info@k-und-f-immobilien.de

Homepage: www.k-und-f-immobilien.de

Facebook: <https://www.facebook.com/immobilien.ingolstadt>

XING: https://www.xing.com/profile/Gerhard_Fischermeier

X (ehemals Twitter): <https://www.x.com/KundFImmobilien>

Instagram: <https://www.instagram.com/immobilien.ingolstadt/>