

Exposé

Wohnung in Dollnstein OT Obereichstätt

Helle 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garten und Wärmepumpe in Obereichstätt zu vermieten



Objekt-Nr. OM-180204

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Mobil: 0151 51482078

91795 Dollnstein OT Obereichstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1 1 1 1	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	140,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	400 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- herrliche, ruhige Wohnlage in 91795 Obereichstätt im Altmühltal
- nur 3 km westlich von Eichstätt
- nur 25 km nordwestlich von Ingolstadt und damit ideal zum Pendeln
- frei ab 01.09.2026 bzw. nach Absprache
- helle, geräumige 4,5-Zimmer-Wohnung
- Hochparterre
- seniorengerecht
- ca. 140 m², großzügig geschnitten
- Grundriss: siehe Bild
- Wohnzimmer (mit Zugang zum Balkon)
- Schlafzimmer (mit Zugang zum Balkon)
- 2 Kinderzimmer (mit Zugang zum Balkon)
- Küche (mit Zugang zum Balkon)
- Einbauküche mit Geschirrspülmaschine (optional, kann nach Wunsch kostenlos genutzt werden)
- Esszimmer
- Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC
- Gäste-WC
- 2 große Balkone (Süd/Ost + West)
- Kellerabteil und Speicher
- Anschlussmöglichkeit für Kabelfernsehen und superschnelles Kabel-DSL mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download und 75 Mbit/s im Upload
- Garage mit davorliegendem Stellplatz
- großer Garten mit eigenem Gemüsebeet
- Bushaltestelle mit direkter Anbindung nach Eichstätt in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof Eichstätt mit direkter Anbindung nach Ingolstadt und zu Audi (ohne Umstieg) sehr gut erreichbar
- idyllischer Radweg entlang der Altmühl nach Eichstätt
- überall Fußbodenheizung für angenehmes Wohlfühlklima
- Heizung: moderne, zukunftssicherere Grundwasser-Wärmepumpe
- gute Dämmung bei Niedrig-Energiestandard des Hauses
- Nichtraucherwohnung
- keine Haustiere
- Belegung mit maximal 2 Erwachsenen und 2 Kindern

- provisionsfrei, kein Makler
- 1.250,- € + 330,- € NK + 50,- € Garage u. Stellplatz + 70,- € Strom = 1.700,- €
- Kautions: 3 Monatsmieten, d.h. 3.900,- € (keine Versicherung)
- bevorzugte Kontaktaufnahme per Telefon
- Tel. №: 0151 / 514 820 78

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Jetzt da wohnen, wo andere Urlaub machen!

Obereichstätt liegt im Westen des oberbayerischen Landkreises Eichstätt und im Naturpark Altmühltal (ca. 3 km westlich von Eichstätt, ca. 25 km nordwestlich von Ingolstadt).

Am Ortsrand entspringt in einer Karstquelle der idyllische Hüttenbach und fließt durch den Ort zur Altmühl ab. Der Altmühltal-Radwanderweg lädt für tolle Ausflüge ein. Der Hang oberhalb Obereichstatts ist ein beliebtes Hangfluggebiet.

Vor Ort gibt es zahlreiche Vereine, in denen man sich engagieren und einbringen kann, zum Beispiel Freiwillige Feuerwehr, Fußballverein, Schützenverein, Heimatverein, Krankenpflegeverein, Männergesangsverein oder Obst- und Gartenbauverein.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingang / Diele

Exposé - Galerie



Einbauküche



Bad

Exposé - Galerie



Balkon Süd



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Kinderzimmer 1 mit Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 mit Balkon



Balkon West

Exposé - Galerie



Bad



Badewanne

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hausansicht mit Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Garage



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss-Skizze