

Exposé

Wohnung in Eichstätt

***Erstbezug* - Barrierefreie 3ZKB - Exklusiv & Modern -
Lichtdurchflutet und mit viel Freiraum**



Objekt-Nr. **OM-288821**

Wohnung

Vermietung: **2.055 € + NK**

Ansprechpartner:
Team 1516 Immobilien
Telefon: 0841 13801737

Westenstraße 39b
85072 Eichstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2024
Wohnfläche	127,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	381 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene exklusive und moderne Wohnung (№ 3) ist Teil eines Neubaus mit 3 Wohneinheiten und wird derzeit fertiggestellt (Mietbeginn 01. Juni 2024).

Von der Westenstraße kommend erreicht man das Objekt, welches wunderschön in zweiter Reihe und damit ruhig gelegen ist, über eine kurze Einfahrt. Die überdachten Stellplätze mit Wallbox befinden sich direkt unter dem Gebäude. Von hier aus ist der Zugang, geschützt von Wind und Wetter, zum Gebäude möglich. Die Wohnungen № 1 und 2 sind im ersten Obergeschoss - die Wohnung № 3 ist im zweiten Obergeschoss allokiert.

Die jeweiligen Wohneinheiten sind dann entweder "sportlich" über das helle Treppenhaus und die großzügig gestaltete Treppe oder bequem über den zentralen Aufzug erreichbar.

Im zweiten Obergeschoss angekommen, eröffnet sich der Zutritt zur hier angebotenen Wohnung № 3, welche in erster Linie mit einer hohen Bauqualität und einer entsprechend gehobenen Ausstattung und einem hohen Komfort besticht. Besonders hervorzuheben ist die Ausrichtung des Objekts nach Südwesten, welche Ihnen nach einem anstrengenden Arbeitstag noch die Chance auf einige schöne Sonnenstrahlen gewähren sollte.

Wohnung № 3 erstreckt sich mit 3 Zimmern, Bad mit Walk-In Dusche, Badewanne und WC, Hauswirtschaftsraum, Gäste WC, Balkon, Loggia und Terrasse über die gesamte Haushälfte. Die großzügig gestaltete und mit hohen Decken (abgehängtes Schrägdach) ausgestattete Wohnung lässt sich durch den Flur in einen "privaten" Bereich (östlicher Teil) und einen "öffentlichen" Bereich (westlicher Teil) unterteilen. Im privaten Bereich befinden sich die beiden Schlafzimmer, welche selbstverständlich auch als Büro genutzt werden können, sowie das Bad. Das nördlich gelegene erste Schlafzimmer wirkt durch die bodentief gestaltete Fensterfront hin zu einem Luftraum, welcher sich über dem darunterliegenden Lichthof befindet, entsprechend hell. Das südliche gelegene Schlafzimmer profitiert ergänzend zur ebenfalls bodentiefen Fensterfront vom Zugang zur Loggia und dem angebundenen Balkon.

Der westliche, "öffentliche" Bereich bietet viel Platz zum Kochen, Essen und Wohnen. Eines der Highlights dieser Wohnung ist die in der Mitte des Raumes integrierte Kücheninsel mit Ofen, Herd (Induktion) und Kühl-/Gefrierkombination. Die hier zubereiteten Speisen lassen sich dann einladend im lichtdurchfluteten Wohnraum selbst, auf der sich in der nord-westlich gelegenen Terrasse, auf der süd-westlich ausgerichteten Loggia oder direkt auf dem vor der Loggia befindlichen Balkon genießen. Die südliche Seite (Schlafen, Wohnen, Loggia und Balkon) bieten dabei einen wundervollen Ausblick über die Altmühl hin zur Willibaldsburg

Ergänzend sei auch nochmal die Qualität der Holz-Alu Fenster erwähnt sowie die Fenster-Schiebetüren, welche den Zugang zur Terrasse und Loggia vom Wohnraum aus ermöglichen.

Abgerundet wird diese Wohneinheit vom sich im öffentlichen Bereich gelegenen Gäste-WC sowie einem Hauswirtschaftsraum, welcher zur Lagerung von Lebensmitteln oder Reinigungsutensilien genutzt werden kann. Gleichzeitig befindet sich auch hier der Waschmaschinenanschluss.

Ein separater Kellerraum ist nicht vorhanden. Fahrräder können auf dem Fahrradabstellplatz abgestellt werden.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale zeichnen das moderne und exklusive Objekt aus:

- Barrierefrei
- Erstbezug
- Küche mit Ofen, Herd (Induktion) und Kühl-/Gefrierkombination
- Bad inkl. Möbel (Unterschrank) mit Walk-In Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Dachflächenfenster
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse (Ausrichtung nord-west)

- Loggia
- Balkon (Ausrichtung süd-west)
- Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen
- Wallbox
- überdachter Außenstellplatz
- Aufzug
- Treppenhaus (u.a. integrierte Wand Beleuchtung)
- Fahrradabstellplatz
- Holz-Alu Fenster
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist ab 01. Juni 2024 verfügbar und wird unbefristet vermietet.

Zusammengefasst setzt sich die Miete wie folgt zusammen:

- Wohnung Grundmiete (kalt) 2.055,- €
- Grundmiete Stellplatz (kalt) 70,- €
- Betriebskostenvorauszahlung 381,- €

Im Rahmen der Kautio sind 2 Kaltmonatsmieten zu leisten.

Die vorhandene Einbauküchen ist bereits im Mietpreis inkludiert. Eine separate Ablöse ist nicht zu leisten.

Optimalerweise ist die anmietende Person Nichtraucher und hält keine Haustiere.

ACHTUNG: Das Betreten des Grundstücks bzw. der Baustelle ist OHNE vorherige Abstimmung und OHNE Begleitung der Makler ausdrücklich untersagt!!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

Lage

Das Objekt befindet sich zentral gelegen in der historischen Altstadt der großen Kreisstadt Eichstätt (Postleitzahl 85072, ca. 14.000 Einwohner). Der Marktplatz, welcher zweimal pro Woche in Form eines Wochenmarkts ein breites Angebot an frischen und regionalen Produkten anbietet, ist nur ca. 200 Meter entfernt.

Durch die zentrale Lage sind verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Praxen, Apotheken, Kanzleien, Bildungseinrichtungen, die Klinik Eichstätt sowie touristische, kirchliche und kulturelle Einrichtungen schnell zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Zu erwähnen ist hier selbstverständlich auch die katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt, deren Institute und Einrichtungen in verschiedenen Gebäuden im kompletten Stadtbereich untergebracht sind.

Neben den "klassischen" Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen und Gymnasien) befindet sich in Eichstätt die zweite

Bereitschaftspolizeiabteilung, welche unter anderem die Ausbildung des Polizeinachwuchses verantwortet.

Im östlich gelegenen Gewerbegebiet Sollnau sind verschiedene Vollsortimenter, Baumärkte, Fitnessstudios, Autohäuser und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Ergänzt wird dieses Angebot durch Firmen der unterschiedlichsten Branchen, welche sich in den umliegenden Gemeinden niedergelassen haben.

Zur Erholung und einer perfekten Work-Life-Balance lässt das Altmühltal und die sich direkt vor der Wohnung befindliche Altmühl natürlich kein Wünsche offen. Aber auch das nur wenige Meter entfernte Inselbad trägt zur Entspannung bei.

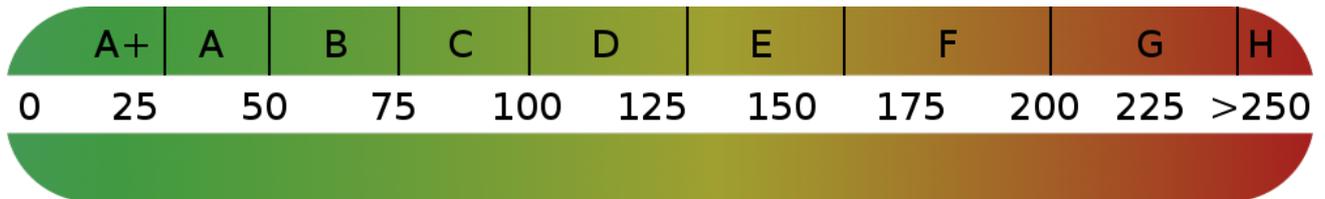
Über den Bahnhof Eichstätt-Stadt (ca. 300 Meter von der Wohnung entfernt) ist eine Anbindung an die nächst größeren Städte mit Ingolstadt, Treuchtlingen, Weißenburg, Nürnberg und München gegeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Schlafen Süd

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Aufzug



Außen

Exposé - Galerie



Außen



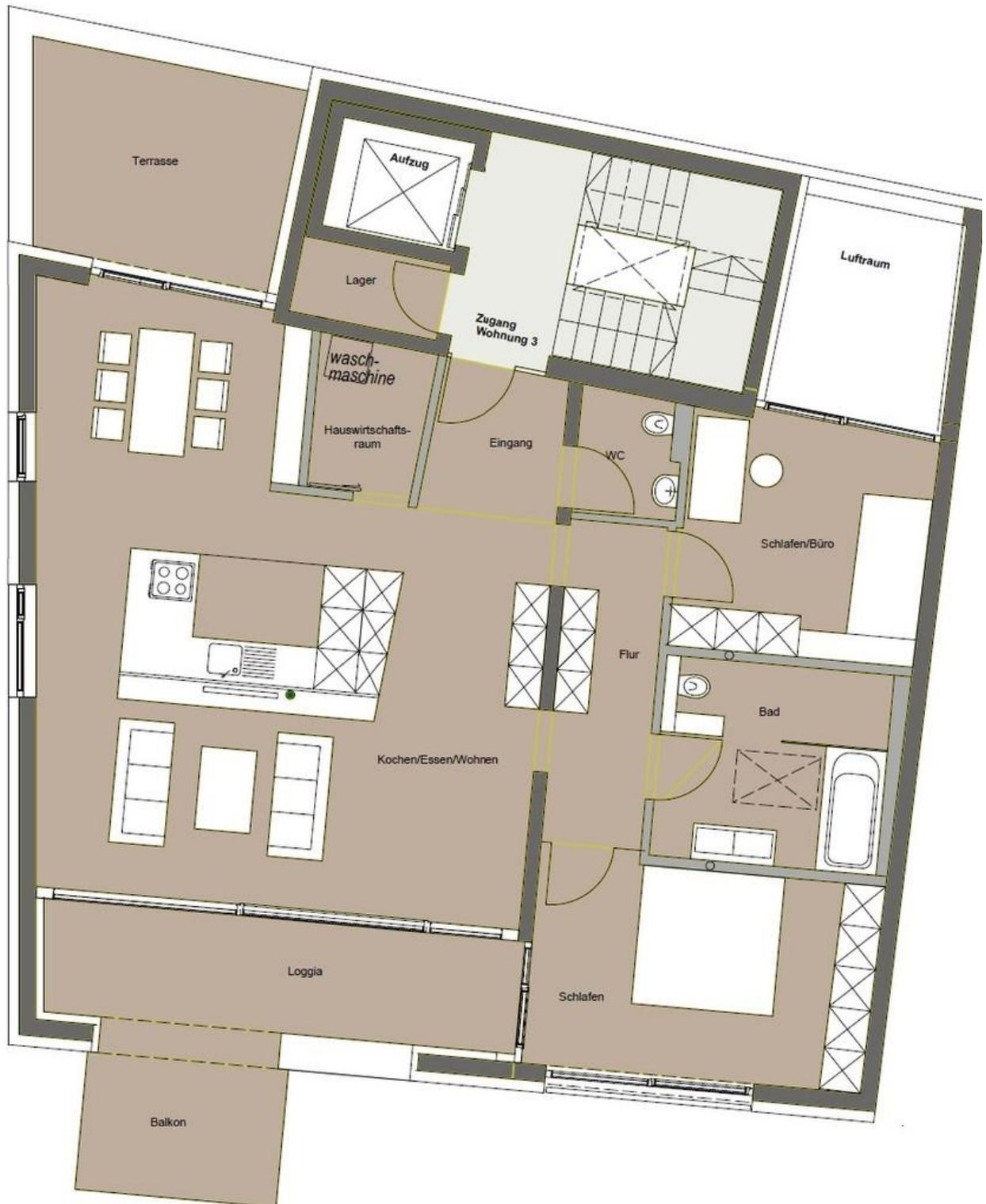
Stellplätze

Exposé - Galerie



Aussicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG