

# Exposé

## Wohnung in Eichstätt

**\*Erstbezug\* - Barrierefreie 2ZKB - Modern, exklusiv und mit herrlichem Ausblick**



Objekt-Nr. **OM-288827**

### Wohnung

Vermietung: **1.125 € + NK**

Ansprechpartner:  
Team 1516 Immobilien  
Telefon: 0841 13801737

Westenstraße 39b  
85072 Eichstätt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2024
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene exklusive und moderne Wohnung (№ 2) 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 ersten Obergeschoss angekommen, eröffnet sich der Zutritt zur hier angebotenen Wohnung № 2, 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 № 2 erstreckt sich über die östliche Haushälfte und hat 2 Zimmer sowie ein Bad mit Walk-In Dusche. Durch den Flur, welcher unter anderem mit der Garderobe viel Platz für Jacken und Schuhe bietet, gelangt man in den hellen Wohn- und Essbereich, in welchem angrenzend der Kochbereich mit Küche integriert ist. Die Küche ist bereits im Mietpreis inkludiert und es ist keine Ablöse zu leisten.

Ein besonders zu erwähnendes Highlight sind die im Wohn-/Essbereich eingebauten bodentiefen Fenster, welche zum einen den Raum hell erscheinen lassen und gleichzeitig ist ein wundervoller Ausblick über die Altmühl hin zur Willibaldsburg gegeben. Zum anderen wird hierdurch der Zugang zum Balkon ermöglicht.

Abgerundet wird diese Wohneinheit vom im nördlichen Teil gelegenen Schlafzimmer mit angrenzendem und nutzbaren Lichthof.

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 mit Walk-In Dusche, WC, Waschbecken und Fenster + Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer mit angrenzendem und nutzbaren Lichthof
- 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, Fahrstuhl, 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) 1.125,- €
- Grundmiete Stellplatz (kalt) 70,- €
- Betriebskostenvorauszahlung 210,- €

Im Rahmen der Kautions 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Galerie



Wohnen + Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen + Essen + Kochen



Schlafen + Lichthof

# Exposé - Galerie



Aufzug



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Stellplätze

# Exposé - Galerie



Ausblick

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG