

Exposé

Einfamilienhaus in Eichstätt

Möbliertes Einfamilienhaus mit Wellnessbereich und großzügigem Garten



Objekt-Nr. OM-430380

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:
Team 1516 Immobilien

Kilian-Leib-Straße 117
85072 Eichstätt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977
Grundstücksfläche	1.158,00 m²
Etagen	2
Zimmer	6,00
Wohnfläche	180,00 m²
Energieträger	Öl

Nebenkosten	200 €
Mietsicherheit	5.850 €
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus in der Kilian-Leib-Straße 117 überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen außergewöhnlichen Wellnessbereich. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet komfortables Wohnen mit zahlreichen Highlights.

Erdgeschoss / Straßenniveau

Auf der unteren Ebene – auf Straßenniveau – befinden sich die funktionalen und zugleich besonderen Bereiche des Hauses. Hier erwartet Sie eine Doppelgarage, die bequem auch direkt vom Hausinneren nach der Eingangstür erreichbar ist.

Außerdem befinden sich auf dieser Ebene ein großzügiger Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna, ein Abstellraum sowie der Technikraum.

Obergeschoss – Wohnebene

Über eine Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss, das Herzstück des Hauses. Sie betreten den zentralen, durchgehend gefliesten Wohn- und Essbereich. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse mit großzügigem Sonnenschutz.

Die separate Küche befindet sich angrenzend zum Essbereich mit schöner Eckbank. Sie ist voll ausgestattet mit Backofen, Herd, Dunstabzug, Spülmaschine, Spüle und Mikrowelle und bietet zusätzlich Platz an einem praktischen Tresen.

Direkt daneben liegt der Hauswirtschaftsraum. Eine Waschmaschine und ein Trockner werden zur Nutzung überlassen. Die Geräte sind nicht Teil des Mietgegenstandes; Instandhaltung, Ersatz oder Gewährleistung werden nicht übernommen. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, eigene Geräte anzuschließen.

Schlaf- und Privatbereich

Vom Wohn- und Essbereich aus führt ein Flur in den privaten Bereich des Hauses. Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, die sich auch ideal als Gäste- oder Büroräume nutzen lassen, sowie am Ende des Flures das großzügige Elternschlafzimmer. Von dort gelangen Sie über ein Ankleideeck direkt in das Hauptbad, ausgestattet mit WC, Dusche, tiefer Badewanne und zwei einzelne Waschbecken. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Waschbecken zur Verfügung.

Balkon, Terrasse und Garten

Ein umlaufender Balkon im Obergeschoss ermöglicht den direkten Zugang ins Freie aus nahezu allen Zimmern. Dieser führt auf die zentrale Terrasse, von der aus Sie den Garten betreten. Verschiedene Gewächse und ein kleiner Teich schaffen hier eine ruhige, private Atmosphäre.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen in allen Räumen für ein helles und angenehmes Wohngefühl.

Ausstattung

Das Haus wird vollständig möbliert angeboten.

Folgende Ausstattungsmerkmale und Highlights zeichnen das Objekt aus

- Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Große Fensterfronten für helle Räume
- Umfangreiche Verdunkelungsmöglichkeiten
- Fliegenschutzgitter an mehreren Türen

- Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Umlaufender Balkon und große Terrasse
- Garten mit Teich

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar. Interessenten können in Absprache mit den Maklern von 1516 Immobilien flexible Besichtigungstermine vereinbaren.

Zusammengefasst setzt sich die Miete wie folgt zusammen:

- Haus Grundmiete (kalt) 1.950,- €
- Betriebskostenvorauszahlung 200,- €

Im Rahmen der Kautions sind 3 Kaltmonatsmieten zu leisten.

Die vorhandene Einbauküche sowie die Möbel werden zur Nutzung überlassen. Eine separate Ablöse ist nicht zu leisten. Die Gegenstände sind nicht Teil des Mietgegenstandes; Instandhaltung, Ersatz oder Gewährleistung werden nicht übernommen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Besichtigungen des Objekts nur nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung eines unserer Immobilienmakler durchgeführt werden können. Es ist nicht gestattet, das Objekt eigenständig oder ohne Erlaubnis zu betreten oder zu besichtigen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass lediglich die schriftlich getätigten Informationen Gültigkeit haben und mündlich erteilte Auskünfte keine Rechtsansprüche begründen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich vorzustellen zu dürfen!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von 1516 Immobilien.

Lage

Die Kilian-Leib-Straße befindet sich im ruhigen Eichstätter Stadtteil Rebdorf in einer überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnlage ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Das Umfeld ist grün und naturnah mit Nähe zum Altmühltal und zugleich gut angebunden: Die historische Altstadt von Eichstätt ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die zentrale Lage sind verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Praxen, Apotheken, Kanzleien, Bildungseinrichtungen sowie die Klinik Eichstätt schnell zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Zu erwähnen ist selbstverständlich auch die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt, deren Institute und Einrichtungen sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Neben den klassischen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund-, Mittel-, Real- und Gymnasialschulen befindet sich in Eichstätt außerdem 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 zahlreiche Firmen in den umliegenden Gemeinden.

Zur Erholung und einer ausgewogenen Work-Life-Balance lädt das Altmühltal mit seinen Rad- und Wanderwegen ein. Insgesamt verbindet die Lage angenehme Ruhe im Wohngebiet mit einer alltagstauglichen Nähe zu Infrastruktur, Natur und überregionaler Verkehrsanbindung über den Bahnhof Eichstätt-Stadt Richtung Ingolstadt und Nürnberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	303,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Durchgang Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Master Bedroom

Exposé - Galerie



Ankleide



Flur Wohnbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingangsbereich/Flur

Exposé - Galerie



Terrasse



Umlaufbalkon

Exposé - Galerie



Waschraum



Flur Keller

Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



Saune

Exposé - Galerie



Innenpool



Garage

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Außen



Einfahrt

Exposé - Galerie



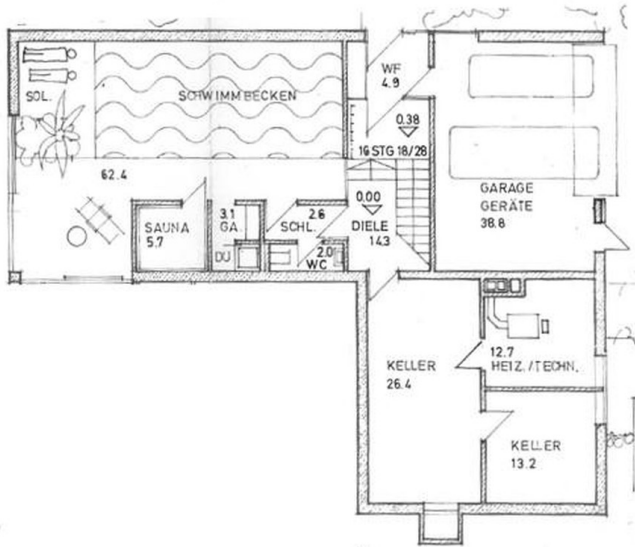
Garten

Exposé - Grundrisse

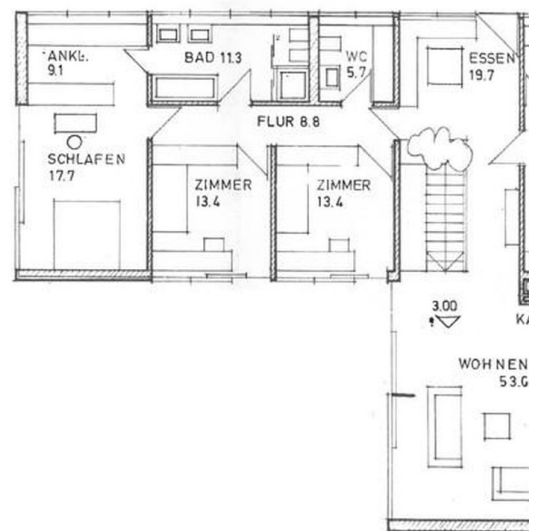
Einfamilienhaus zur Miete (Objekt: 52-270-02)

Kilian-Leib-Straße 117, 85072 Eichstätt

Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss schematisch u
Abweichungen zum tatsächlichen
Maßgeblich ist ausschließlich de

Grundrisse