

Eichstätt

# Exklusive 3,5 Zimmer Maisonett-Wohnung im Zentrum von Eichstätt

????????? ??????????: 24430032



????? ??????????: 1.380 EUR • ??????????: ca. 96,62 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24430032	????? ??????????	1.380 EUR
????????????	ca. 96,62 m <sup>2</sup>	????????????	250 EUR
????????	2	????????	
????????	4	????????????	????????
???????????? ???	2	????? ?????????????	2024
????????		????????	??????
????????	1	????????????	
????? ?????????????	2024	??????	????????, ?????????
????? ?????????????	1 x ??????, 50 EUR (????????)		

???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????	????????? ??????? ????????????	56.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ????????? ???	26.03.2034	???????????? ???????????? ??????????	B
????? ???????????	????????? ??????? ????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????	2024

???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????





???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

?? ?????????



??????? ???????: 24430032 - 85072 Eichstätt

??? ?????? ???????????

Exklusive Maisonette-Wohnung im neuen Herzen von Eichstätt. Genießen Sie modernstes Wohnen in Eichstätts wahrscheinlich schönster Lage. Die großzügig geschnittene Maisonette-Wohnung liegt mitten in der Stadt - und dennoch sehr ruhig. Sie bietet einen herrlichen Blick über die Altstadt und die Altmühl. Das gerade fertiggestellte neue Wohnquartier "Am Spitalstadtgarten" direkt am Ufer der Altmühl kann Ihr neues exklusives Zuhause werden. Die gesamte Wohnanlage erfüllt den derzeit höchsten Energieeffizienzstandard nach KfW-40. Die hier angebotene Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente. Auf der unteren Ebene befinden sich der Wohnungseingang mit kleinem Flur und Garderobe, das offen gestaltete, große und helle Wohnzimmer, die vorbereitete Kochnische, in der Sie Ihre Küche ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen einrichten können, 2 Schlafzimmer und das helle Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang auf den nach Osten ausgerichteten Balkon. Über die Wendeltreppe gelangt man auf die ca. 27 m<sup>2</sup> große Galerieebene mit der 11 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse. Hier lässt es sich nach getaner Arbeit herrlich entspannen. Abgerundet wird der Wohnkomfort durch einen zur Wohnung gehörenden PKW-Stellplatz und ein großzügiges Kellerabteil. Optional kann auf Wunsch ein ca. 29 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum im Keller für 100,- €/Monat angemietet werden.

??????? ???????: 24430032 - 85072 Eichstätt

???????????????? ???? ??????????

Bodenbeläge in Echtholzparkett  
ganzflächige Fußbodenheizung  
dreifach verglaste Fenster, tw. bodentief  
Elektrische Rolläden und Texttilscreens zur Verschattung  
Bodengleiche Dusche  
Waschmaschinen-Anschluss im Bad  
Türsprechanlage  
Hochwertige Fliesen im Bad und Steinbeläge auf der Terrasse  
Ostbalkon  
Nord-/West-Terrasse  
1 Stellplatz im Doppelparker  
1 Kellerabteil  
Ladepunkte für Elektromobilität werden bereitgestellt  
optional anmietbar ist ein ca. 29 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum im Keller

???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

??? ??? ??? ????????????

Eichstätt ist eine große Kreisstadt in Oberbayern und Sitz des gleichnamigen Landkreises. Es liegt in der Nähe des geographischen Zentrums von Bayern und befindet sich somit in der Mitte der drei größten Oberzentren München, Nürnberg und Augsburg. Die 740 erstmals urkundlich erwähnte Stadt war von 80 bis 260 Teil der römischen Provinz Raetia und beherbergte eine kleine Römersiedlung (Villa Rustica). Ab dem Mittelalter wurde sie dann durch Willibald von Eichstätt erstmals zur Bischofsstadt erhoben, was bis heute gilt. Somit kann die Stadt auf eine seit nun über 1200 Jahre alte Historie als Bischofsstadt zurückblicken. Heute ist Eichstätt der Hauptsitz der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt und der Bischofssitz des Bistums Eichstätt. Durch ihre Vergangenheit sprießt die Stadt nur so vor Sehenswürdigkeiten. Viele prachtvolle Klöster und reich ausgeschmückte Kirchen, wie die Klosterkirche St. Walburg, sind dort auch heute noch zu besichtigen. Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie München-Ingolstadt-Nürnberg-Ingolstadt zur Verfügung. Mit dem PKW erreichen Sie München und Nürnberg über die Nord-Süd-Verbindung der A 9. Die nächsten A 9-Anschlüsse Kinding und Ingolstadt sind jeweils ca. 25 km entfernt. Zu den Flughäfen München und Nürnberg ist mit dem PKW eine gute Stunde Fahrtzeit anzusetzen. Über die B 13 kommen Sie in einer halben Stunde nach Ingolstadt und in einer Stunde nach Ansbach mit Anbindung an die A 6. Die Nord-Südverbindung B 2 zwischen Augsburg und Nürnberg können Sie über die B 13 ab Weißenburg ansteuern. Im Süden bietet sich die Ost-West-Verbindung über die B 16 entlang der Donau an. Zusätzlich besteht ein vielfältiges regionales und städtisches Angebot im ÖPNV. Vielseitig, lebendig und immer für eine Überraschung gut - so präsentiert sich die Eichstätter Kulturszene. Kreative Köpfe, eindrucksvolle Veranstaltungsräume in historischem Ambiente und Angebote zum Mitmachen sorgen für ein buntes Veranstaltungsprogramm. Bei Festivals und Veranstaltungen wie dem Altstadtfest oder dem Volksmusiktag Mittendrin, erleben Zuhörer die ganze Bandbreite der Eichstätter Bands und Kapellen. Musicals, Theaterstücke, Volkstheater alles mit dabei. Wer nicht nur zuschauen, sondern selbst aktiv werden will, ist bei den Eichstätter Tanzschulen und Tanzclubs an der richtigen Adresse.



??????? ???????: 24430032 - 85072 Eichstätt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 56.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B. Die angegebenen Nebenkosten beruhen auf einer theoretischen Berechnung. Da der tatsächliche Verbrauch stark vom eigenen Heiz- und Wohnverhalten abhängt, können die angefallenen Werte davon abweichen. Die Nebenkosten werden aufgrund des hohen Energieeffizienzstandards im Durchschnitt niedriger ausfallen als in Bestandsgebäuden. Nach der ersten Nebenkostenabrechnung bietet es sich daher an, die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen.

???????? ??????????: 24430032 - 85072 Eichstätt

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

---

Gabrielstraße 4 Eichstätt  
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)