

# Exposé

## Apartment in Eibelstadt

### Vollmöbliertes Apartment mit Gartenanteil



Objekt-Nr. OM-321342

### Apartment

Vermietung: **610 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Yannik Wolf

Schießmauer 3  
97246 Eibelstadt  
Bayern  
Deutschland

Etagen	1	Mietdauer max.	36
Zimmer	1,00	Frei ab	01.12.2024
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Frei bis	01.02.2025
Mietsicherheit	1.220 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	610 € pro Monat	Raucher	Nein
Zustand	renoviert	Geschlecht	Keine Einschr.
Etage	Erdgeschoss	Max. Personen	2
Heizung	Zentralheizung	Haustiere	Nicht erlaubt
Mietdauer min.	3		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung kann ab sofort angemietet werden. Der späteste Mietstart ist der 01.02.2025

Dieses voll ausgestattete 1-Zimmer-Apartment bietet Ihnen modernen Wohnkomfort. Die Wohnung ist renoviert und präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand – perfekt für Singles, Berufspendler, Studenten oder als Zweitwohnsitz.

Das Apartment ist voll möbliert und umfasst:

Wohn- und Schlafbereich:

Ein komfortables Bett sowie ein geräumiger Schrank sorgen für erholsamen Schlaf und ausreichend Stauraum.

Küche:

Die voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und ist mit hochwertigen Elektrogeräten, Pfannen, Töpfen, Geschirr und etlichem Zubehör eingerichtet. Essbereich:

Ein moderner Esstisch mit Stühlen lädt zum Essen, Arbeiten oder Verweilen ein.

Badezimmer:

Das Bad verfügt über eine begehbare Dusche mit Glastür, ein WC und einen großen belichteten Spiegel über dem Waschbecken.

Wohnkomfort:

Das Apartment verfügt zu dem über ein TV-Gerät und Internet.

Besonders hervorzuheben ist der Gartenanteil, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die angegebene Miete ist eine Pauschalmiete, welche eine Betriebskostenpauschale i.H.v. 150€ beinhaltet.

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**

Garten

## Sonstiges

Wolf Estate

Yannik Wolf

Heigern 30

97286 Winterhausen

E-Mail: [info@wolfestate.de](mailto:info@wolfestate.de)

Gewerbeurlaubnis nach § 34c GewO

Zuständige Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

## Lage

Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen von Eibelstadt, einer charmanten Weinbaugemeinde im Herzen von Mainfranken. Das Wohnhaus an der Schießmauer 3 befindet

sich in einer ruhigen Seitenstraße im Neubaugebiet des Ortes. Bäcker Metzger sowie Supermärkte sind fußläufig zu erreichen. Zudem bietet der Ort Eibelstadt alles notwendige zum alltäglichen Leben. So gibt es zudem eine Schule, Kindergarten, Bücherei, Ärzte und diverse Vereine.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung

Eibelstadt ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Über die regelmäßigen Busverbindungen erreichen Sie die Würzburger Innenstadt in etwa 15 Minuten. Die nahegelegene Autobahn A3 und die Bundesstraße B13 sorgen zudem für eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Nürnberg, Frankfurt oder München. Damit ist die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Vielreisende attraktiv.

#### Freizeit und Erholung

Der Main lädt mit seiner idyllischen Uferlandschaft zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingtouren oder Fahrradausflügen ein. Zahlreiche Wanderwege führen durch die umliegenden Weinberge und bieten einen atemberaubenden Blick über die Region. Für Sportbegeisterte stehen in der Umgebung verschiedene Vereine, ein Fitnessstudio und Outdoor-Aktivitäten zur Verfügung. Das neu angelegte Mainufer mit Badestrand bietet im Sommer die ideale Möglichkeit zur Naherholung.

#### Kulturelle Highlights

Die Stadt selbst beeindruckt mit historischen Sehenswürdigkeiten wie der Stadtmauer, dem Marktplatz und den alten Stadttoren. Über das Jahr verteilt finden zahlreiche Veranstaltungen wie Weinfeste, Märkte und Konzerte statt, die das Gemeindeleben bereichern. Nur 10 Kilometer entfernt bietet Würzburg mit der Residenz (UNESCO-Weltkulturerbe), dem Mainfranken Theater und einer Vielzahl an Museen, Galerien und Veranstaltungen ein kulturelles Angebot auf höchstem Niveau.

Diese einzigartige Kombination aus einer ruhigen, historischen Umgebung, moderner Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht die Wohnung in der Schießmauer 3 zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnen/Schlafen 1



Küchenzeile 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Gartenanteil



Wohnen / Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Wohnen / Schlafen 3