Ehingen - Landkreis Augsburg

Neuwertige A+ Doppelhaushälfte: Familienfreundlich und komfortabel Wohnen mit fantastischem Ausblick

Objektnummer: 24122143

KAUFPREIS: 663.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 151,23 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 321 m²

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24122143
Wohnfläche	ca. 151,23 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	663.500 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	13.12.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	16.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese energieeffiziente A+ Doppelhaushälfte, erbaut Ende 2023, bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 151 m² ausreichend Platz für die ganze Familie und Home-Office. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter fünf gut geschnittene Schlaf- und zwei moderne Badezimmer, ist diese Immobilie ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Auf einem Süd-Grundstück von ca. 321 m² gelegen, präsentiert sich die Immobilie in einer ruhigen Ringstraße mit angenehmer Nachbarschaft, die eine hohe Lebensqualität garantiert. Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreicht werden können, während gleichzeitig eine ruhige Wohnatmosphäre erhalten bleibt.

Die Immobilie besticht durch einen offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Terrassen-Schiebetüren lichtdurchflutet ist und ein großzügiges Raumgefühl schafft. Die attraktive Einbauküche mit Theke ist mit Markengeräten ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Elektrische Rollläden und Raffstores bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.
Besonders hervorzuheben ist die großzügige Süd-Terrasse mit angrenzendem Garten, auf der Sie Ihren Kindern beim Spielen zusehen und einen fantastischen Ausblick in die umliegende Landschaft genießen können.

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und ist bereits mit einer Wallbox ausgestattet, um das Laden von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen. Somit ist auch für Energieeffizienz und umweltbewusste Bewohner bestens gesorgt.

Der Außenbereich beinhaltet eine unterirdische Zisterne im Garten, die zur nachhaltigen Wasserversorgung beiträgt und Gartenliebhabern zusätzliche Annehmlichkeiten bietet. Die Immobilie ist nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch ökologisch durchdacht.

Zusammenfassend bietet diese Doppelhaushälfte eine hervorragende Kombination aus zeitgemäßem Wohnstil und einer ansprechenden Lage mit fantastischem Ausblick. Die praktische Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und der komfortable Außenbereich machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen, die

dieses wunderbare Zuhause bietet.

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Ausstattung und Details

- Energiewert A+
- ruhige, begehrte Wohnlage
- durchdachter Grundriss
- angenehme Nachbarschaft
- gute Verkehrsanbindung
- Terrasse nach Süden mit Garten
- offener Küchen-, Wohn- und Essbereich
- moderne Einbauküche inkl. Markengeräte
- bodentiefe Schiebe-Kipp-Terrassentüren
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Video-Gegensprechanlage mit App-Anbindung
- Glasfaseranschluss 200 Mbit/s
- Raffstores mit Wind- und Sonnensensor im Wohn- und Essbereich
- elektrische Rollläden aus Aluminium
- Abluft-Wärmepumpe ohne störende Außeneinheit
- zentrale Lüftungsanlage für angenehmes Raumklima
- Großraum-Doppelgarage mit elektrischem Tor und Wallbox
- Zisterne im Garten

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Alles zum Standort

Mitten in der Natur in weitläufiger, ruhiger Landschaft liegt ca. 32 km nördlich von Augsburg die familienfreundliche Gemeinde Ehingen. Mit seinem neu gebauten Kinderhaus mit Krippe und Kinderbetreuung sowie der Mehrzweckhalle und der Bücherei bietet es eine vielseitige gesellschaftliche und kulturelle Abwechslung. Eine Gaststätte mit Biergarten lädt zum geselligen Beisammensein mit bayerischer Küche ein.

Mit dem Auto sind es nur ca. 4 Kilometer zur Bundesstraße 2 in Richtung Donauwörth oder Augsburg mit der Autobahnauffahrt auf die A 8 Richtung München oder Ulm/Stuttgart. Ein weiterer Pluspunkt ist der Bahnhof in Nordendorf mit kostenfreien Parkplätzen. Von hier aus sind Sie in ca. 25 Minuten in Augsburg, in rund einer Stunde in München oder in ca. 10 Minuten in Donauwörth.

Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken und Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im nur 3 km entfernten Nordendorf. Dort befinden sich für Ihren Nachwuchs auch weitere Kindergärten, -krippen und eine Grundschule

Weiterführende Schulen sind in Meitingen, Wertingen oder Donauwörth mit dem Bus oder der Bahn zu erreichen.

Besonders hervorzuheben sind die vor wenigen Jahren neu angelegte Kneippanlage und das rege Vereinsleben. Der Ehinger Theaterverein ist über die regionalen Grenzen hinaus bekannt.

Ein weit verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie lange Spaziergänge in der frischen Luft und entspannen und entschleunigen Sie Geist und Seele.

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com