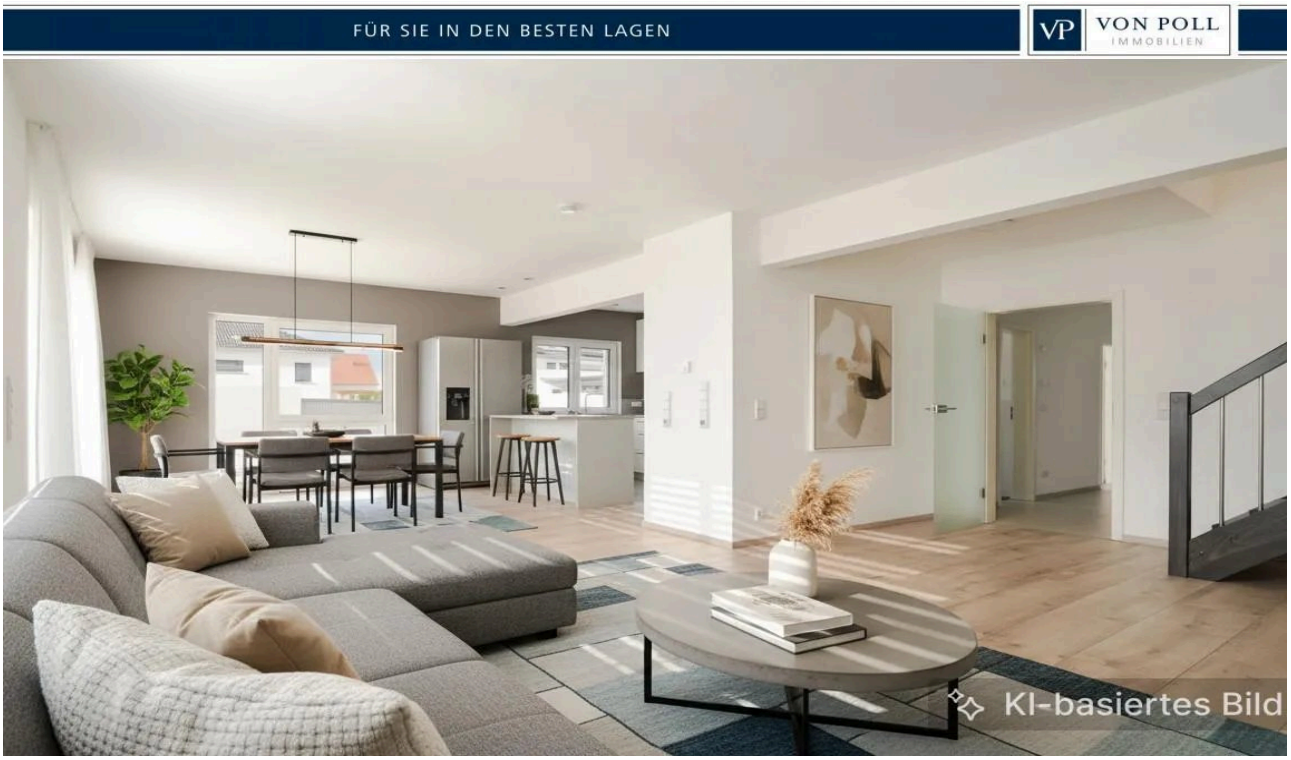
Ehingen - Landkreis Augsburg

Brand new A+ semi-detached house: Family-friendly and comfortable living with fantastic views

Property ID: 24122143



PURCHASE PRICE: 589.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 151.23 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 321 m^2

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

At a glance

Property ID	24122143
Living Space	ca. 151.23 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	589.500 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

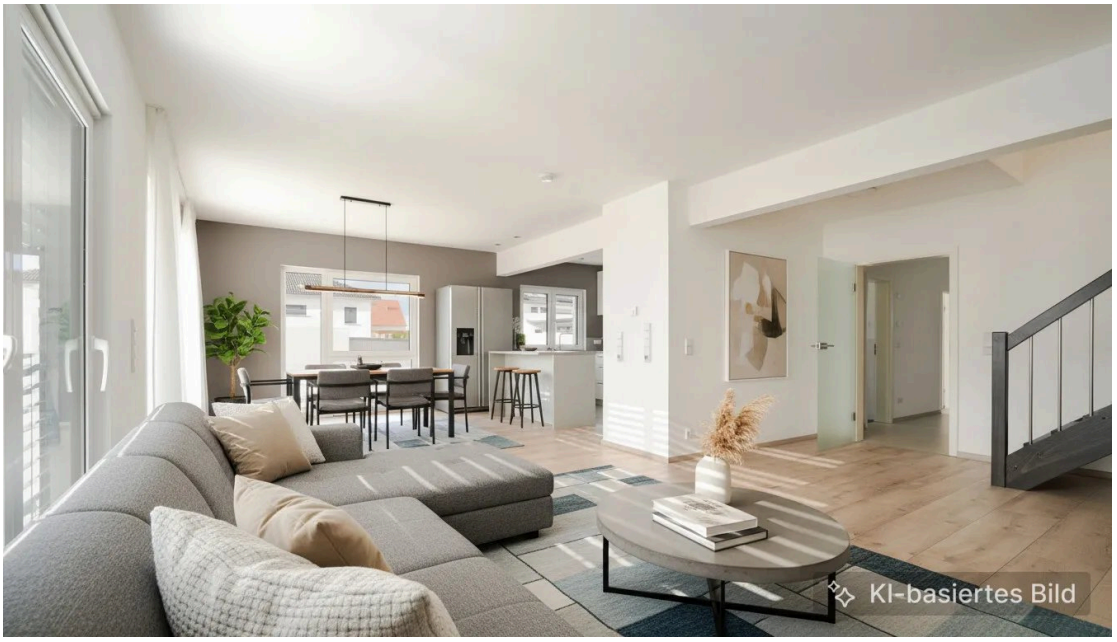
Energy Data

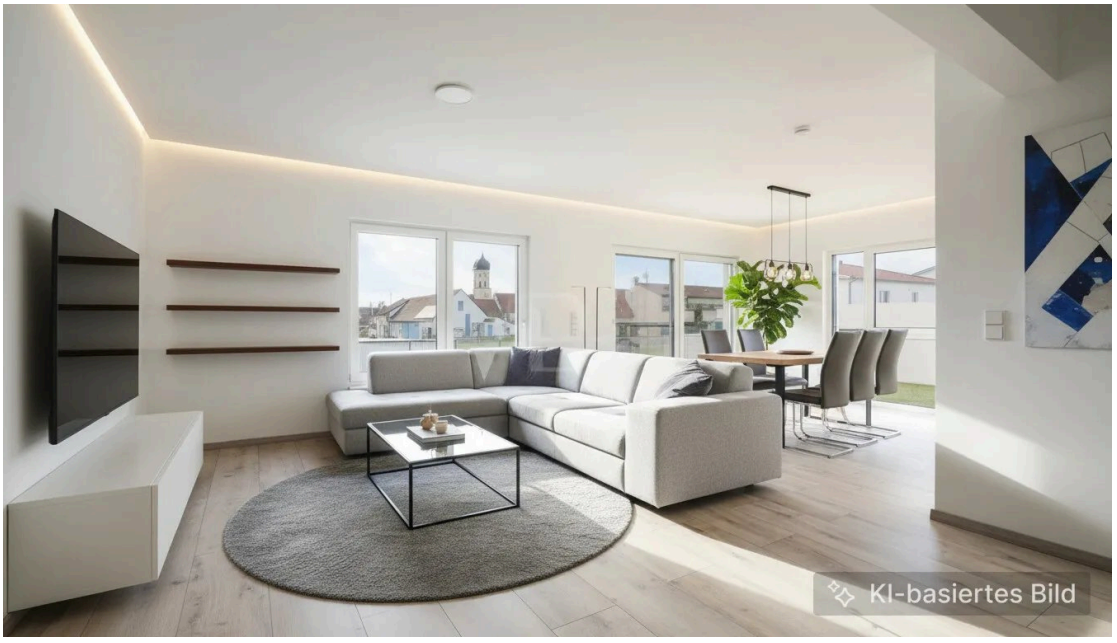
Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	13.12.2033
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	16 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property





Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

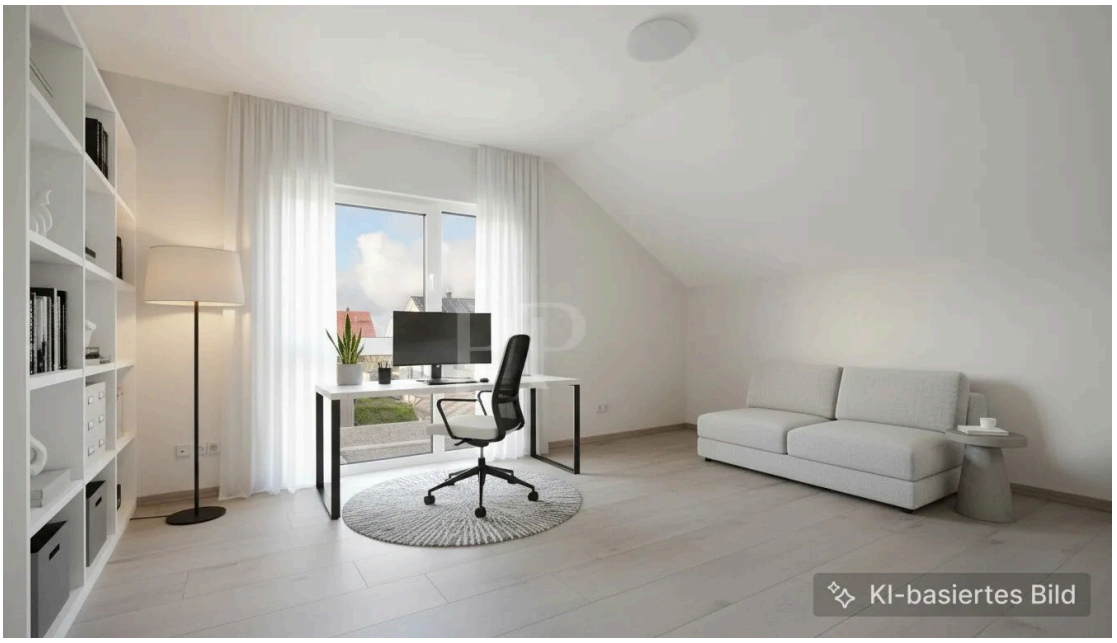
The property





Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property





Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property





Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property





Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property





Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property



Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

A first impression

This energy-efficient A+ semi-detached house, built at the end of 2023, offers ample space for the whole family and a home office on a generous living area of approximately 151 m². With a total of six rooms, including five well-proportioned bedrooms and two modern bathrooms, this property is an ideal place to live and feel at home. Situated on a south-facing plot of approximately 321 m², the property is located on a quiet ring road with pleasant neighbors, guaranteeing a high quality of life. Excellent transport links ensure that all important destinations can be reached quickly and easily, while maintaining a peaceful living atmosphere. The property boasts an open-plan kitchen, living, and dining area, flooded with natural light through floor-to-ceiling sliding patio doors, creating a spacious feel. The attractive fitted kitchen with breakfast bar is equipped with brand-name appliances and invites you to cook and eat together. Electric roller shutters and blinds provide additional comfort and privacy. A particular highlight is the spacious south-facing terrace with an adjoining garden, where you can watch your children play and enjoy fantastic views of the surrounding countryside. A double garage with an electric door offers ample space for two vehicles and is already equipped with a wallbox for charging electric vehicles, ensuring energy efficiency and catering to environmentally conscious residents. The outdoor area includes an underground cistern in the garden, contributing to a sustainable water supply and providing additional amenities for gardening enthusiasts. The property is not only aesthetically pleasing but also ecologically sound. In summary, this semi-detached house offers an excellent combination of contemporary living style and an attractive location with fantastic views. The practical layout, modern amenities, and comfortable outdoor space make this property an attractive option for families and couples who value quality and a pleasant living environment. Arrange a viewing appointment today and see for yourself the many advantages this wonderful home offers.

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Details of amenities

- 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

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

All about the location

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.

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Other information

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.

Property ID: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com