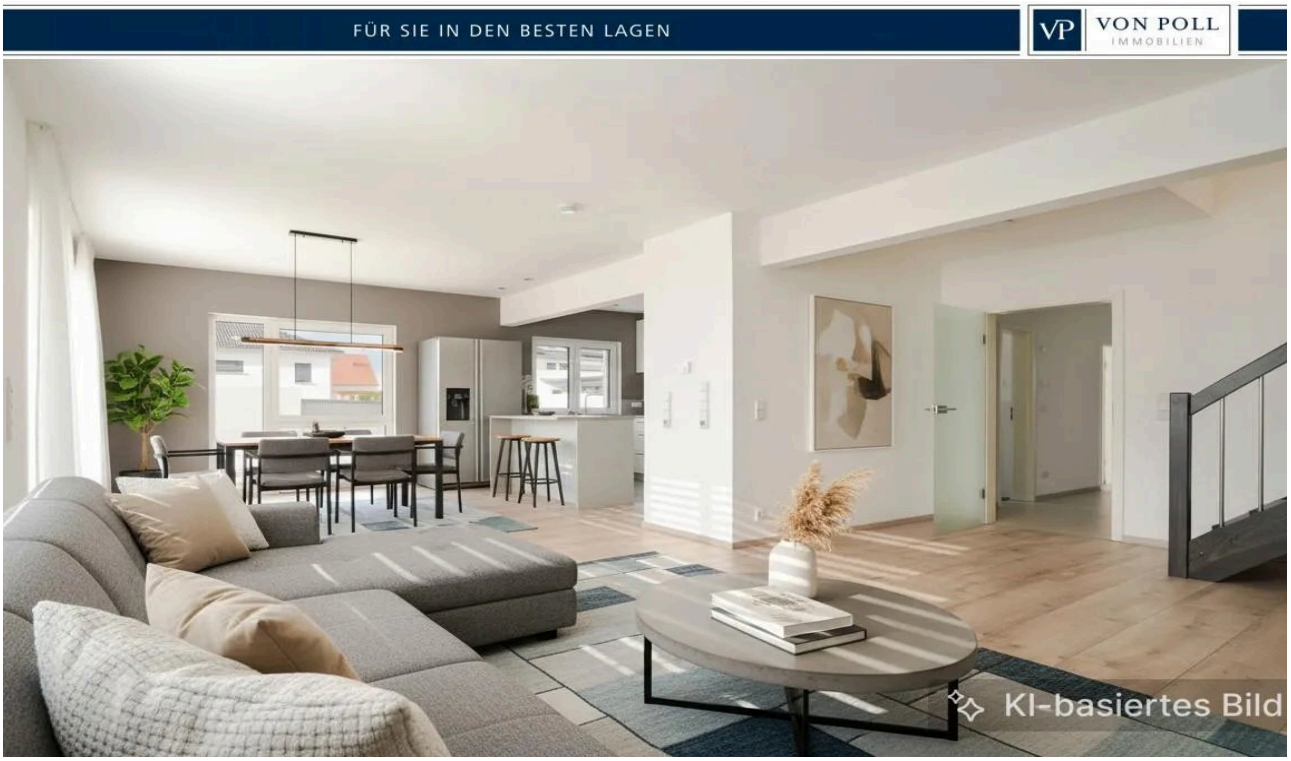
Ehingen - Landkreis Augsburg

Maison jumelée neuve de catégorie A+ : Idéale pour une famille, elle offre un cadre de vie confortable avec une vue imprenable.

CODE DU BIEN: 24122143



PRIX D'ACHAT: 589.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151.23 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 321 m^2

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122143
Surface habitable	ca. 151.23 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	589.500 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

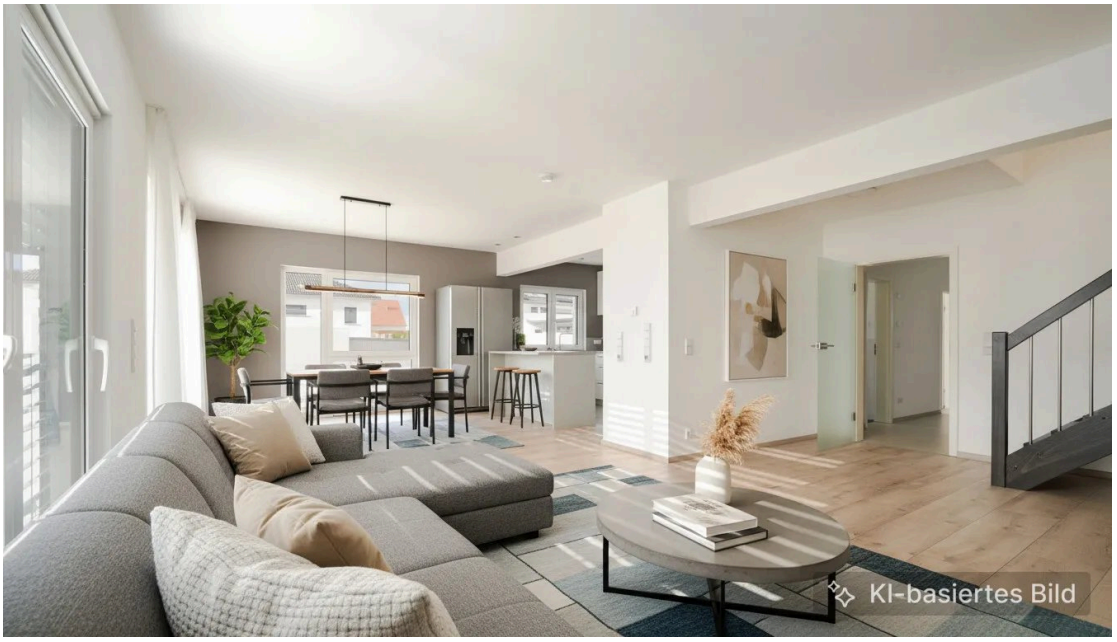
Informations énergétiques

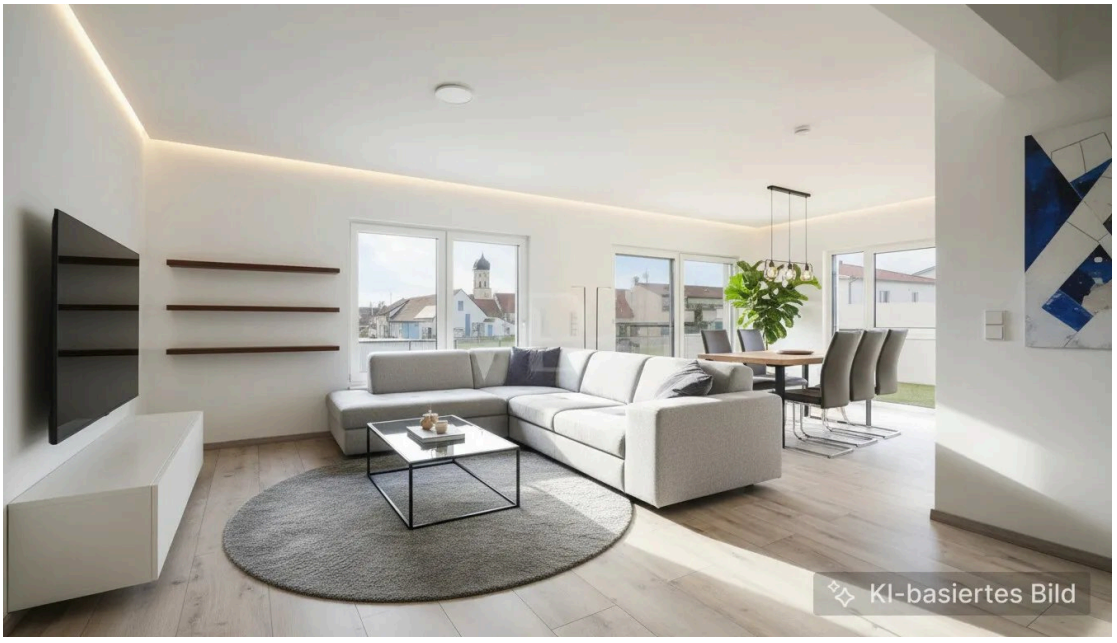
Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.12.2033
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	16 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

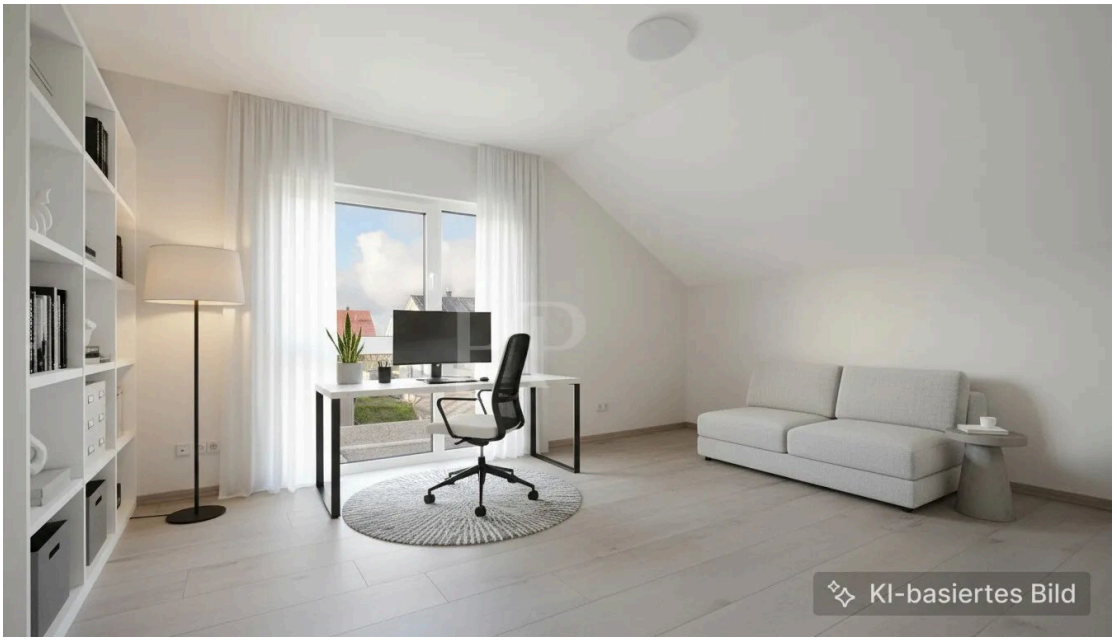
La propriété





CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propriété





CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Une première impression

Cette maison jumelée A+ à haute performance énergétique, construite fin 2023, offre un espace généreux pour toute la famille et un bureau à domicile sur une surface habitable d'environ 151 m². Avec un total de six pièces, dont cinq chambres spacieuses et deux salles de bains modernes, cette propriété est un lieu de vie idéal. Située sur un terrain exposé plein sud d'environ 321 m², elle se trouve sur un périphérique calme, dans un quartier agréable, garantissant une excellente qualité de vie. Les excellentes liaisons de transport permettent de rejoindre rapidement et facilement toutes les destinations importantes, tout en préservant une atmosphère paisible. La maison dispose d'une cuisine ouverte sur le séjour et la salle à manger, baignée de lumière naturelle grâce à de grandes baies vitrées coulissantes, créant une impression d'espace. La cuisine aménagée avec un bar est équipée d'appareils électroménagers de marque et invite à cuisiner et à partager des repas conviviaux. Des volets roulants et des stores électriques offrent un confort et une intimité supplémentaires. L'un des atouts majeurs de cette maison est sa spacieuse terrasse exposée plein sud, donnant sur un jardin attenant. Vous pourrez y surveiller vos enfants et admirer la vue imprenable sur la campagne environnante. Un garage double avec porte électrique offre un espace généreux pour deux véhicules et est déjà équipé d'une borne de recharge pour véhicules électriques, garantissant ainsi une consommation d'énergie réduite et répondant aux attentes des résidents soucieux de l'environnement. À l'extérieur, une citerne souterraine dans le jardin contribue à un approvisionnement en eau durable et offre un atout supplémentaire aux amateurs de jardinage. Cette propriété est non seulement esthétiquement plaisante, mais aussi respectueuse de l'environnement. En résumé, cette maison jumelée offre une combinaison idéale de confort moderne et d'un emplacement privilégié avec une vue magnifique. Son agencement pratique, ses équipements modernes et son agréable espace extérieur en font une option attrayante pour les familles et les couples qui privilégient la qualité et un cadre de vie agréable. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui et découvrez par vous-même les nombreux avantages de cette superbe maison.

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com