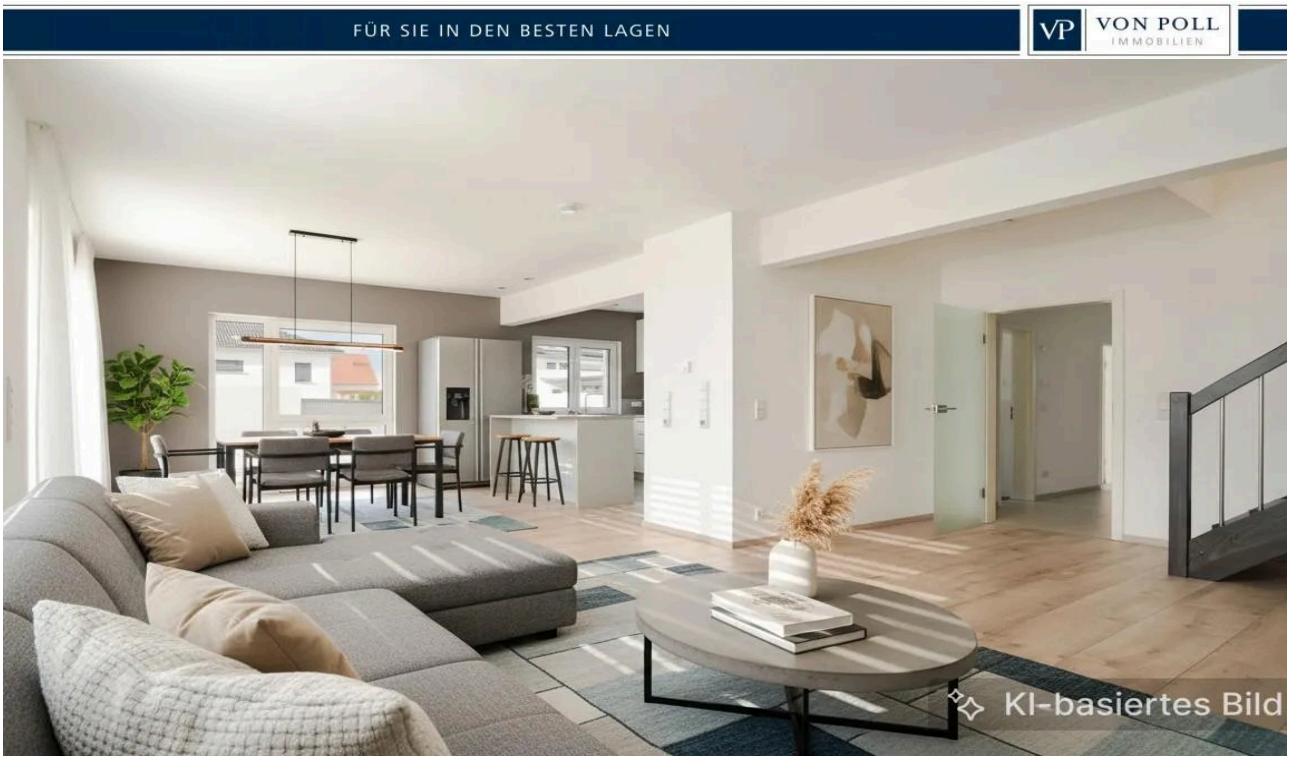
Ehingen - Landkreis Augsburg

Vadonatúj, A+ kategóriás ikerház: Családbarát és kényelmes élet fantasztikus kilátással

VP azonosító: 24122143



VÉTELÁR: 589.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151.23 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 321 m^2

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Áttekintés

VP azonosító	24122143
Hasznos lakótér	ca. 151.23 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2023
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs

Vételár	589.500 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

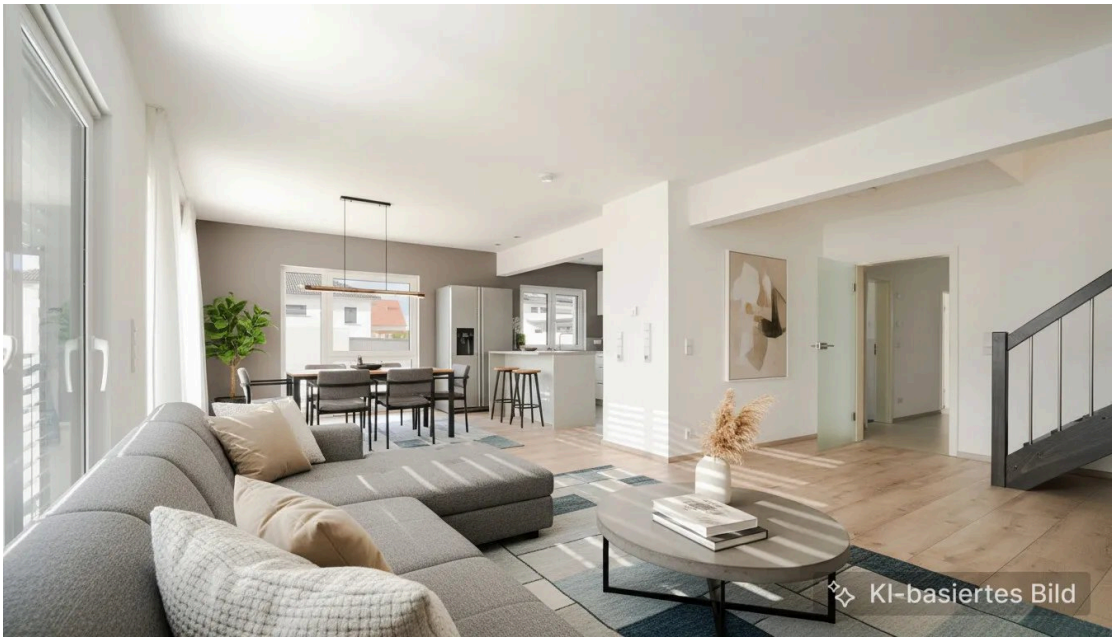
Áttekintés: Energia adatok

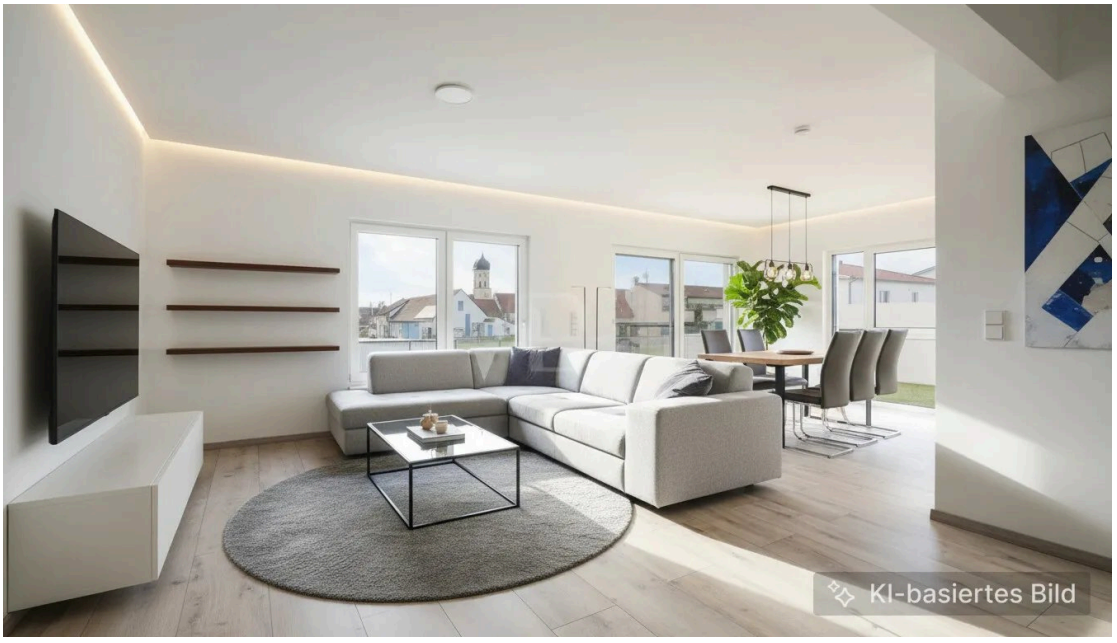
Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.12.2033
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	16 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan





VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

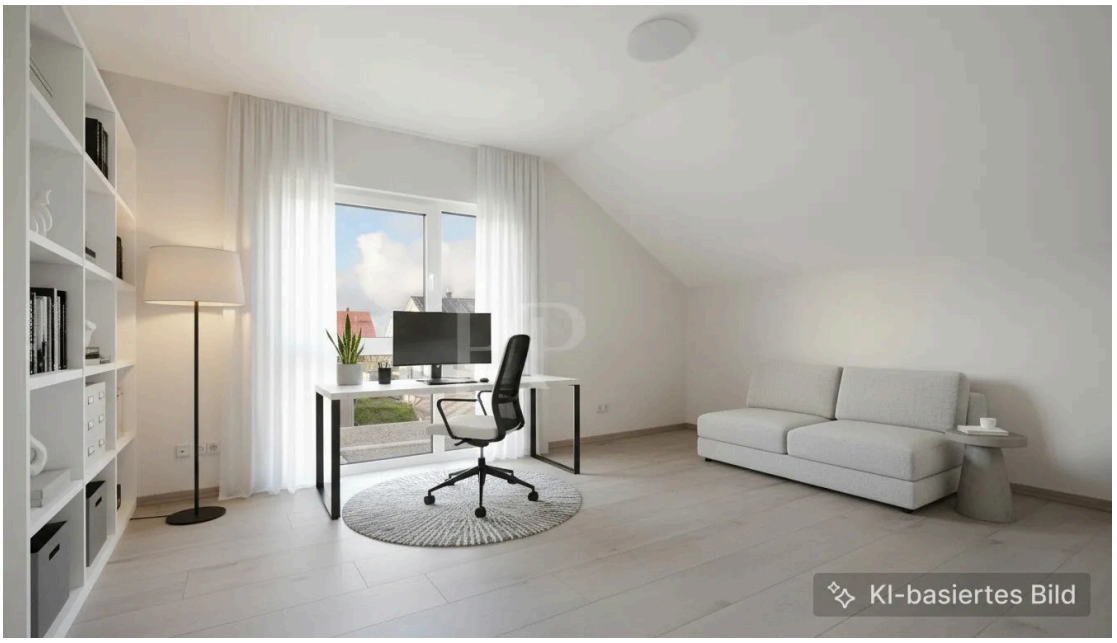
Az ingatlan





VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan





VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan





VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan





VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan





VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az elso benyomás

Ez az energiatakarékos, A+ osztályú ikerház, amely 2023 végén épült, boséges teret kínál az egész család számára, valamint egy dolgozószobát is egyben, körülbelül 151 m²-es tágas lakóterületen. Összesen hat szobájával, köztük öt jól elosztott hálószobával és két modern fürdoszobával, ez az ingatlan ideális hely az otthoni élethez és az otthoni élethez. Az ingatlan egy körülbelül 321 m²-es déli fekvésu telken található, egy csendes körgyurun, kellemes szomszédokkal, garantálva a magas életminoséget. A kiváló közlekedési kapcsolatok biztosítják, hogy minden fontos úti cél gyorsan és könnyen elérheto legyen, miközben megorizzük a békés lakókörnyezetet. Az ingatlan egy nyitott konyha, nappali és étkezovel büszkélkedhet, amelyet a padlótól a mennyezetig éro tolóajtókon keresztül természetes fény áraszt el, tágas érzetet teremtve. A vonzó, beépített konyha reggelizopulttal márkás gépekkel van felszerelve, és közös fozésre és étkezésre csábít. Az elektromos redonyök és rolók további kényelmet és magánéletet biztosítanak. Különös vonzero a tágas, déli fekvésu terasz a hozzá tartozó kerttel, ahol nézheti gyermekeit játszani, és élvezheti a környezo vidék fantasztikus kilátását. Az elektromos kapuval ellátott dupla garázs boséges helyet kínál két jármu számára, és már fel van szerelve egy fali töltovel az elektromos jármuvek töltéséhez, biztosítva az energiahatékonyságot és a környezettudatos lakosok igényeit. A kültéri területen egy földalatti tartály található a kertben, amely hozzájárul a fenntartható vízellátáshoz, és további kényelmi szolgáltatásokat nyújt a kertészkedés szerelmeseinek. Az ingatlan nemcsak esztétikus, hanem ökológiailag is megfelelo. Összefoglalva, ez az ikerház kiváló kombinációját kínálja a modern életstílusnak és a vonzó elhelyezkedésnek, fantasztikus kilátással. A praktikus elrendezés, a modern felszereltség és a kényelmes kültéri tér vonzó választássá teszi ezt az ingatlant családok és párok számára, akik értékelik a minoséget és a kellemes lakókörnyezetet. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma, és gyozodjön meg saját szemével a számos elonyérol, amelyet ez a csodálatos otthon kínál.

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com