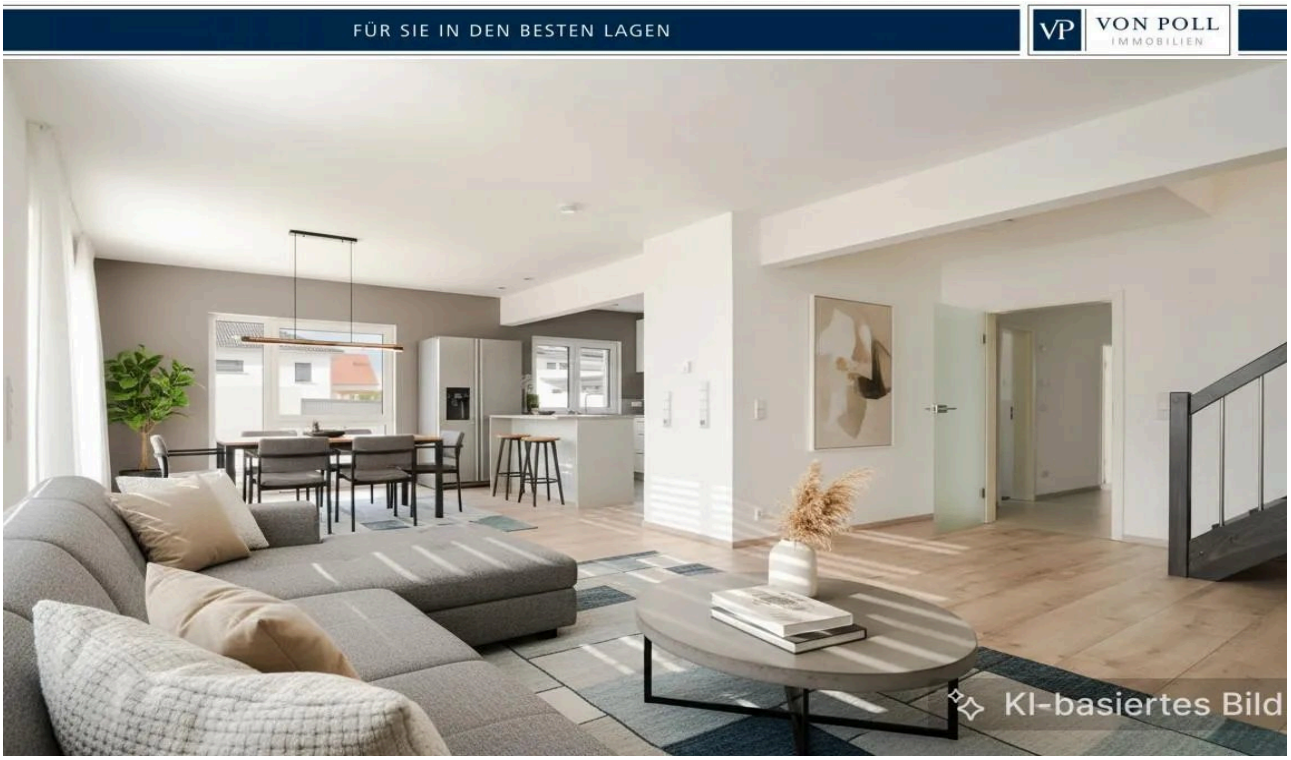
Ehingen - Landkreis Augsburg

Nuovissima casa bifamiliare A+: vita confortevole e adatta alle famiglie con viste fantastiche

Codice oggetto: 24122143



PREZZO D'ACQUISTO: 589.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151.23 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 321 m^2

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24122143
Superficie netta	ca. 151.23 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	589.500 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

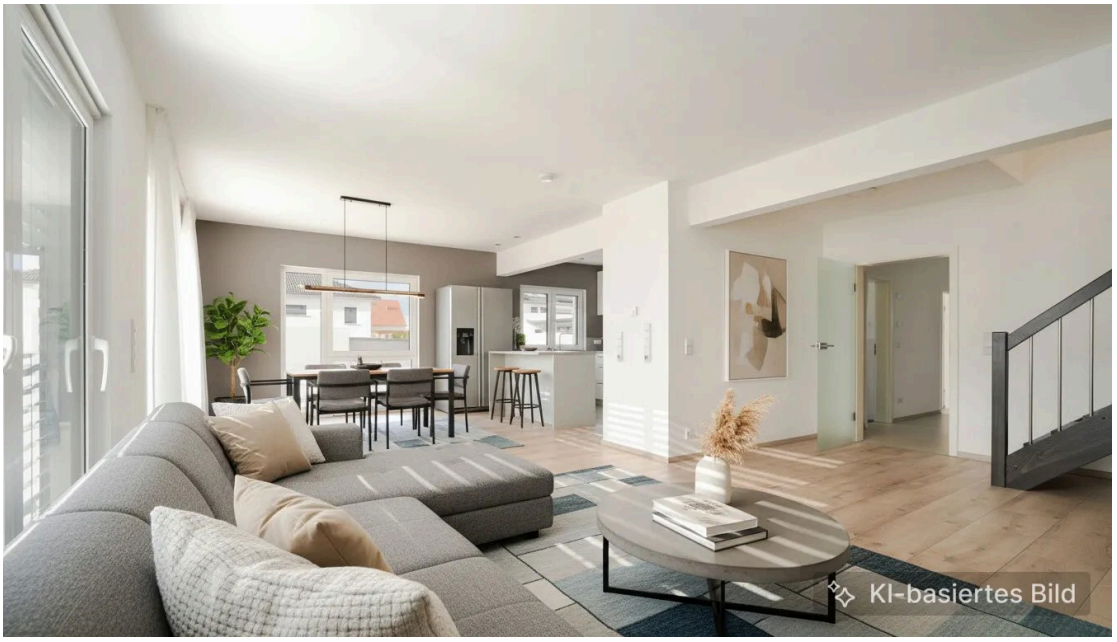
Dati energetici

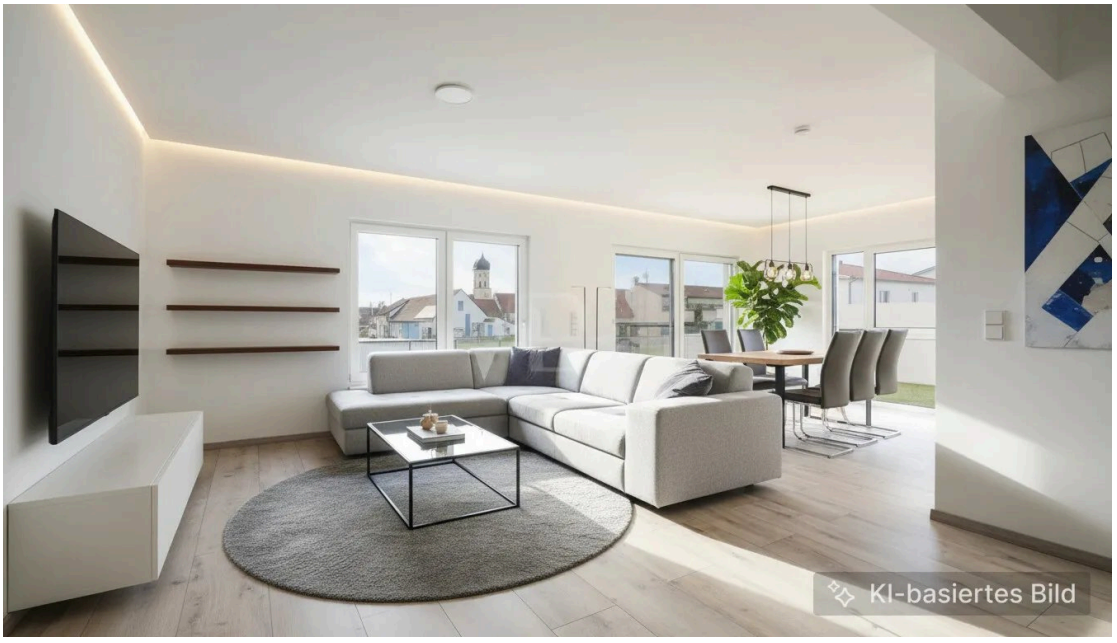
Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	13.12.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	16 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La proprietà





Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

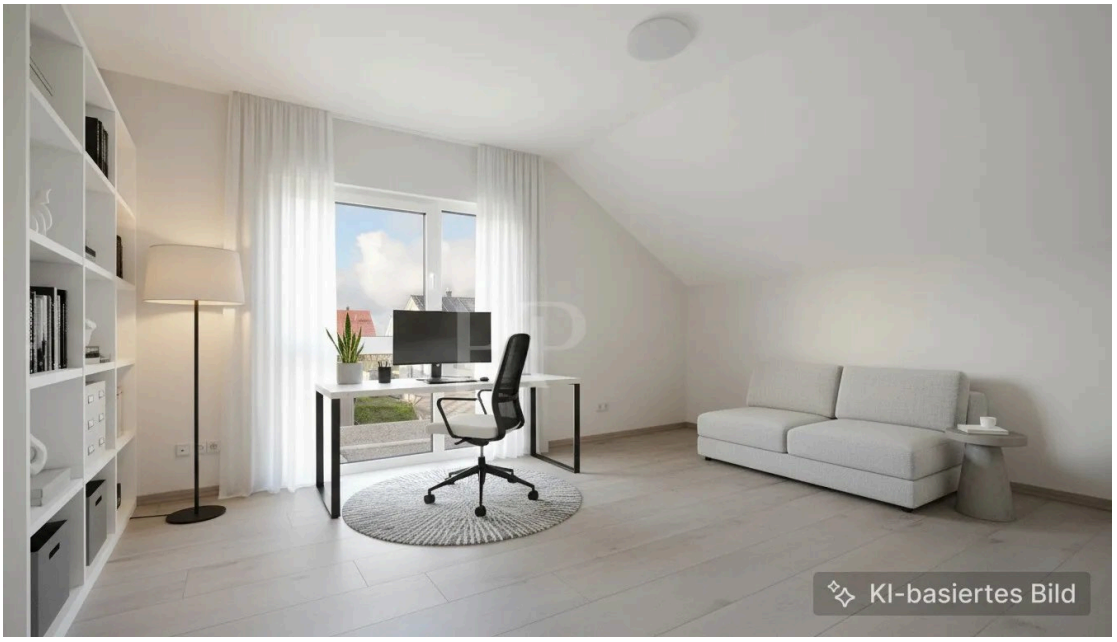
La proprietà





Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La proprietà





Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La proprietà





Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La proprietà





Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La proprietà





Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La proprietà



Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ad alta efficienza energetica in classe A+, costruita alla fine del 2023, offre ampio spazio per tutta la famiglia e un ufficio in casa su una generosa superficie abitabile di circa 151 m². Con un totale di sei stanze, tra cui cinque camere da letto ben proporzionate e due bagni moderni, questa proprietà è il luogo ideale in cui vivere e sentirsi a casa. Situata su un terreno esposto a sud di circa 321 m², la proprietà si trova in una tranquilla tangenziale con vicini accoglienti, garantendo un'elevata qualità della vita. Gli ottimi collegamenti di trasporto garantiscono il raggiungimento rapido e semplice di tutte le destinazioni importanti, mantenendo al contempo un'atmosfera abitativa tranquilla. La proprietà vanta una cucina open space, un soggiorno e una zona pranzo, inondati di luce naturale grazie alle porte finestre scorrevoli a tutta altezza, che creano una sensazione di spaziosità. L'elegante cucina componibile con bancone per la colazione è dotata di elettrodomestici di marca e invita a cucinare e mangiare insieme. Tapparelle e persiane elettriche offrono ulteriore comfort e privacy. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza esposta a sud con giardino annesso, dove potrete guardare i vostri bambini giocare e godere di una fantastica vista sulla campagna circostante. Un garage doppio con porta elettrica offre ampio spazio per due veicoli ed è già dotato di una wallbox per la ricarica di veicoli elettrici, garantendo efficienza energetica e soddisfacendo le esigenze di residenti attenti all'ambiente. L'area esterna comprende una cisterna interrata nel giardino, che contribuisce a un approvvigionamento idrico sostenibile e offre ulteriori servizi per gli amanti del giardinaggio. La proprietà non è solo esteticamente gradevole, ma anche ecologicamente sostenibile. In sintesi, questa casa bifamiliare offre un'eccellente combinazione di stile abitativo contemporaneo e una posizione attraente con una vista fantastica. La disposizione pratica, i comfort moderni e il confortevole spazio esterno rendono questa proprietà un'opzione interessante per famiglie e coppie che apprezzano la qualità e un ambiente abitativo piacevole. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso e scoprite di persona i numerosi vantaggi offerti da questa meravigliosa casa.

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com