Ehingen - Landkreis Augsburg

Neuwertig und sofort bezugsbereit: Zwei A+ Doppelhaushälften

Objektnummer: 26122105



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 302.46 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 736 m²

Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

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

Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26122105
Wohnfläche	ca. 302.46 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	2023
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

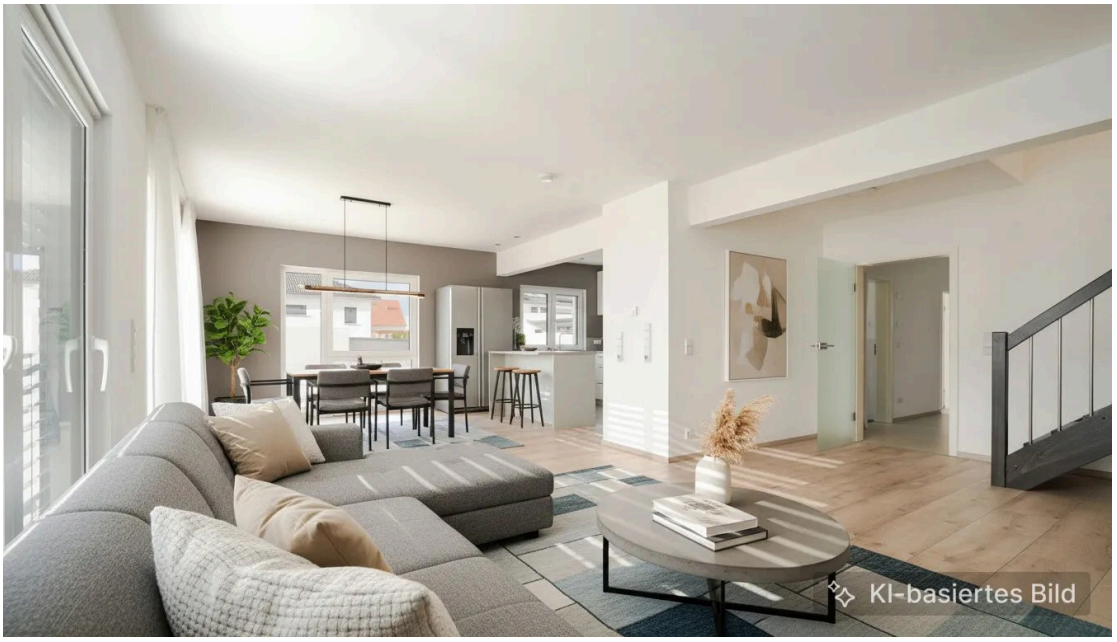
Die Immobilie

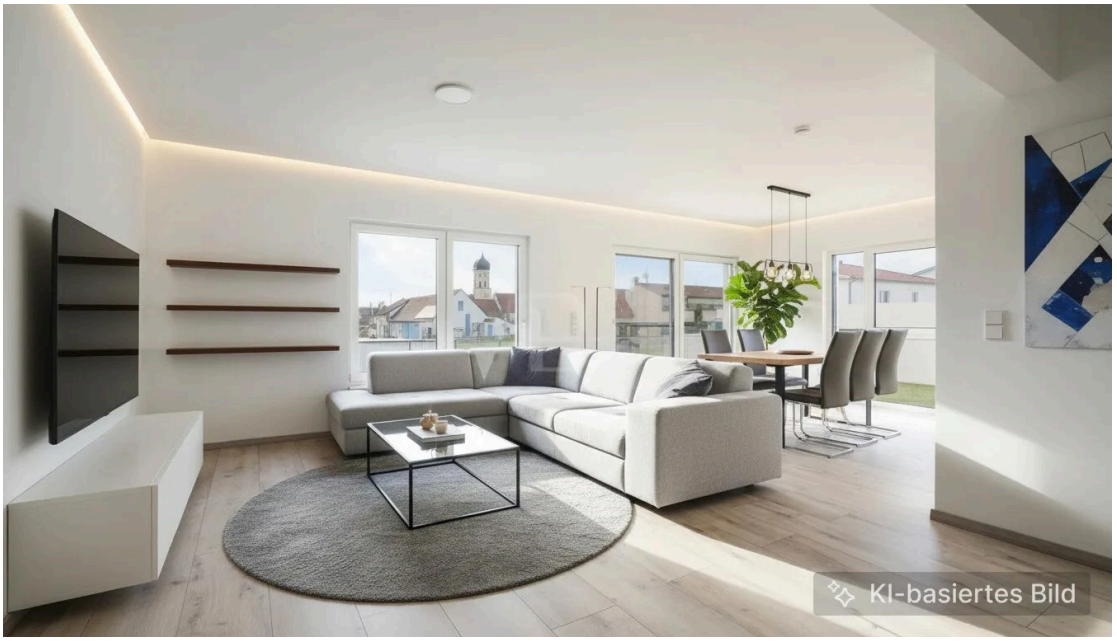




Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie

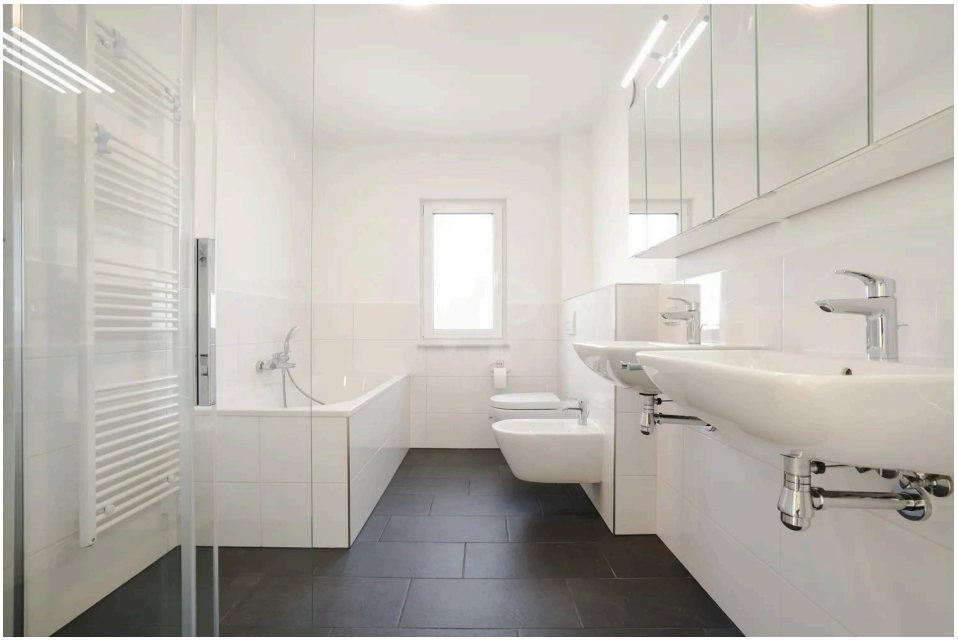




Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Augsburg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Ein erster Eindruck

Diese zwei energieeffizienten A+ Doppelhaushälften, erbaut Ende 2023, bieten auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 302 m² ausreichend Platz für zwei Familien oder ein Mehrgenerationenhaus. Mit insgesamt zwölf Zimmern, darunter acht gut geschnittene Schlaf-, vier moderne Badezimmer sowie zwei Büros, ist diese Immobilie ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Auf einem Süd-Grundstück von ca. 736 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 offene Küchen-, Wohn- und Essbereiche, welche durch bodentiefe Terrassen-Schiebetüren lichtdurchflutet sind und ein großzügiges Raumgefühl schaffen. Die attraktiven Einbauküchen mit Theke sind mit Markengeräten ausgestattet und laden zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Elektrische Rollläden und Raffstores bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.
Besonders hervorzuheben sind die die beiden großzügigen Süd-Terrassen mit angrenzendem Garten, auf denen Sie Ihren Kindern beim Spielen zusehen und einen fantastischen Ausblick in die umliegende Landschaft genießen können.

Zwei Doppelgaragen mit elektrischem Tor bieten ausreichend Platz für vier Fahrzeuge und sind bereits mit zwei Wallboxen ausgestattet, um das Laden von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen. Somit ist auch die Energieeffizienz für 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 bieten diese beiden Doppelhaushälften 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: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Ausstattung und Details

- Energiewert A+
- ruhige, begehrte Wohnlage
- durchdachte Grundrisse
- angenehme Nachbarschaft
- gute Verkehrsanbindung
- 2 Terrassen nach Süden mit Garten
- offene Küchen-, Wohn- und Essbereiche
- 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
- 2 Großraum-Doppelgaragen mit elektrischen Toren und 2 Wallboxen
- Zisterne im Garten
- ab sofort bezugsbereit

Objektnummer: 26122105 - 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: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Sonstige Angaben

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: 26122105 - 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