Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Zwei Häuser, zwei Grundstücke – ein außergewöhnliches Ganzes mit bemerkenswerter Präsenz

*Objektnummer: 26151026*




KAUFPREIS: 2.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356.4 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2122 m²

Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach


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

Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26151026 |
| Wohnfläche | ca. 356.4 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 12 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1863 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 3 x Freiplatz, 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.700.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Elektro | | |

Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Ein erster Eindruck

Zwei Häuser, zwei Grundstücke – ein außergewöhnliches Ganzes mit bemerkenswerter Präsenz

Manche Orte lassen einen für einen Augenblick vergessen, wo man sich befindet. Wer dieses Anwesen betritt, könnte sich ebenso gut in der Toskana wiederfinden. Zwei stattliche Sandsteingebäude, Natursteinmauern, lange Gartenwege, Brunnen und mediterrane Bepflanzung vermitteln die unverwechselbare Atmosphäre eines italienischen Landguts. Ein Anblick, der überrascht, beeindruckt und zum Verweilen einlädt.
Dabei ist dieses Ensemble keine bloße Nachbildung einer italienischen Villa. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude wurden mit erheblichem Aufwand und unter denkmalfachlicher Aufsicht restauriert und saniert. Mit bemerkenswertem Gespür für historische Bausubstanz, hochwertige Materialien und italienische Architektur entstand ein Anwesen, dessen Authentizität und Ausstrahlung ihresgleichen sucht. Die Häuser und der Garten wirken, als gehörten sie seit Jahrhunderten zusammen.
Die eindrucksvollen Sandsteinfassaden mit ihren warmen Farbnuancen und natürlichen Strukturen verleihen den Gebäuden eine besondere Präsenz. Im Inneren begegnet man einer ebenso anspruchsvollen Gestaltung. Aufwendige Marmorarbeiten, Böden aus schwarzem und weißem Marmor oder Granit, edles Parkett und dekorative Stuckelemente prägen das Erscheinungsbild. Kachelöfen in beiden Häusern unterstreichen die behagliche Wohnatmosphäre. Hier verbinden sich rustikale Natürlichkeit und zeitlose Eleganz zu einer Wohnkultur, die nicht auf Effekte angewiesen ist. Die Qualität liegt in den Materialien, ihrer Verarbeitung und dem harmonischen Zusammenspiel mit der historischen Architektur.
Mindestens ebenso faszinierend ist die Gartenanlage. Sie wurde mit außergewöhnlichem Aufwand und einer Liebe zum Detail geschaffen, die man auf Schritt und Tritt entdeckt. Lange Wege aus Natursteinplatten führen vorbei an zahlreichen Trockenmauern, mediterraner Bepflanzung und immer neuen, reizvollen Gartenbereichen. Unterschiedliche Ebenen und geschützte Plätze verleihen dem Grundstück eine beinahe verwunschene Natürlichkeit. Der fließende Zierbrunnen und das Brunnenbecken auf der Terrasse erfüllen die Szenerie mit leisem Plätschern.
Man stellt sich einen warmen Sommerabend vor, das Licht auf dem Naturstein, die Ruhe des Gartens, das Wasser im Hintergrund. Es ist dieses besondere Gefühl, das man von italienischen Landgütern kennt, nämlich Ursprünglichkeit, Wärme und eine Gelassenheit, die den Alltag für einen Moment vergessen lässt.
Haupthaus und Nebenhaus bilden ein harmonisches Ganzes und bewahren dennoch ihre Unabhängigkeit. Beide Wohnhäuser stehen auf rechtlich eigenständigen Grundstücken und verfügen jeweils über eine eigene Zufahrt. Diese seltene Verbindung aus architektonischer Geschlossenheit und rechtlicher Eigenständigkeit eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Auch hinter den historischen Mauern überzeugt das Anwesen mit durchdachter Technik. Die sehr gute Innendämmung des Haupthauses trägt im Sommer wie im Winter zu angenehmen Raumtemperaturen bei. In beiden Gebäuden ist bereits eine Wärmepumpe installiert. Fußbodenheizungen, Heizkörper und die Kachelöfen ergänzen das Heizkonzept.
Eine weitere Kostbarkeit ist die eigene Wasserquelle. Sie versorgt die Gartenbewässerung, den Zierbrunnen und das Brunnenbecken.
Auch die nahegelegene, wenig befahrene Bahnstrecke wurde bei der Gestaltung berücksichtigt. Unter Hinzuziehung eines Schallschutzfachmanns wurden hohe, dämmende und passend begrünte Palisadenelemente errichtet, die sich harmonisch in die Außenanlage einfügen und der Abschirmung dienen.
Was dieses Anwesen letztlich so besonders macht, lässt sich nicht allein an seiner Ausstattung oder der aufwendigen Restaurierung festmachen. Es ist das Zusammenspiel aus Geschichte, Architektur, handwerklicher Qualität und einer Gartenlandschaft, die mit großer gestalterischer Leidenschaft entstanden ist.
Ein Ort voller Charakter, Ruhe und Geborgenheit, dessen mediterrane Ausstrahlung man nicht künstlich inszenieren muss. Sie ist überall spürbar.
Ein Stück Toskana, ohne nach Italien reisen zu müssen. Und das Schönste daran, man muss nicht wieder abreisen.

Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Ausstattung und Details

Zwei rechtlich eigenständige Grundstücke!
1)
Eichschulhaus: Denkmal, erbaut 1863
- fach- und denkmalgerecht renoviert, umgebaut zu Wohn- und Geschäftshaus ab 1989 - Italienische Villa
- teilunterkellert: Technikraum, Gewölbekeller (Sandstein), Marmorboden
- mediterranes Ambiente
- Außenbereich mediterraner Park
- Grundstück, 996 m²
- eigene Wasserquelle mit Pumpe
- ständig fliesender Zierbrunnen
- Wasserbecken mit Springbrunnen auf der Terrasse
- Bewässerungsanlage für den Garten
- überdachte Sitzbereiche
- Terrasse am Haus und im Garten
- Toreinfahrt
- 2 Garagen (Granitboden und -wände) mit Abstellfläche im gedämmten Dachspitz, Starkstrom
- stilecht erneuerte Freitreppe zum Hauseingang: Kalkstein Pietra Lessinia bianca (Bianco Verona)
- Haustür Eiche massiv
- Wärmepumpe (2026)
- Fußbodenheizung im EG
- Kachelofen, Holz
- Böden: Marmor Bianca Statuario und Marmor Nero Marquina
- Parkett
- Einbauschränke
- Wäscheabwurf im OG
- 3 separate Wohnbereiche jeweils mit Küche und Bad
- 2 separate WCs
- Innenraumdämmung ("Aprimer PUR" Hartschaum, teilweise mit Alu)
- Deckenstuck
- Außenwände Sandstein-Quader (restauriert)
- Gartenwege aus Naturstein (Pietra Lessinia spaltrau)
- Trockenmauern (Muschelkalk)
- ständige Außenbeleuchtung - Dämmerungsschalter und Energiesparlampen
2)
Nebenhaus: Denkmal (Baujahr 1866)
- 3 Zimmer und Gewölbekeller
- Grundstück 1126 m²

- Böden strapazierfähiger Granit
- Fußbodenheizung
- Kachelofen
- Wärmepumpe
- mediterran angelegter Garten mit Natursteinwegen und Trockenmauern
- Terrasse
- Garage
- Zufahrtsweg gepflaster (Porphyr), Toreinfahrt
- weitere Stellpllätze
- Gewächshaus mit Wasser, Heizung, Strom
- Carport mit Strom

Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Alles zum Standort

Das Ensemble befindet sich zwischen Rindelbach und Ellwangen. Die Autobahn ist in wenigen Kilometern erreichbar.

Rindelbach/Ellwangen (Jagst) präsentiert sich als ruhiger und zugleich solide angebundener Wohnstandort mit einem angenehm zurückhaltenden, wertbeständigen Charakter. Die Stadt Ellwangen verbindet regionale Verlässlichkeit mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem Umfeld, das von Natur, Übersichtlichkeit und einem entspannten Lebensrhythmus geprägt ist. Für anspruchsvolle Käufer, die Beständigkeit, Wohnqualität und eine gute Erreichbarkeit schätzen, entsteht hier ein Standort mit klarer Substanz und einem harmonischen Gesamtbild.

Der Stadtteil Rindelbach ergänzt dieses Profil mit einem besonders wohnlichen, familiennahen Ambiente und einer spürbar angenehmen Ruhe. Die Lage vermittelt ein Gefühl von Privatheit und Gelassenheit, während das Umfeld zugleich gut in das städtische Leben von Ellwangen eingebunden bleibt. So verbindet sich ein zurückgezogenes Wohngefühl mit der Nähe zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – eine Kombination, die gerade für stilbewusste Eigennutzer sehr attraktiv ist.

Im Alltag überzeugt die Umgebung mit einer erfreulich nahen Bildungslandschaft. Die Grundschule Rindelbach ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die weiteren Schulen und die Gemeinschaftsschule im nahen Umfeld. Auch Kindertagesstätte und Kindergarten liegen bequem in der Nähe, was den Standort besonders angenehm für einen langfristig orientierten Lebensstil macht. Für die Mobilität stehen zudem mehrere Busverbindungen zur Verfügung, der Bahnhof Ellwangen eröffnet eine komfortable regionale Anbindung. Ergänzt wird dies durch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse im weiteren Umfeld. Für den täglichen Bedarf liegen Supermärkte in kurzer Entfernung.
Auch die gesundheitliche Versorgung ist hochwertig abgedeckt. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in der Nähe, ebenso die Virngrund-Klinik.
Kulinarisch bietet das Umfeld mit Restaurants, Cafés und Bars eine angenehme Auswahl für entspannte Abende und gepflegte Begegnungen, während Parks, Spielplätze und Sportangebote das Umfeld zusätzlich aufwerten.

Insgesamt bietet diese Gegend eine ruhige, solide und zugleich gut angebundene Adresse, die besonders für anspruchsvolle Käufer mit Sinn für Beständigkeit, Komfort und ein gepflegtes Wohnumfeld überzeugt.

Objektnummer: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# 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: 26151026 - 73479 Ellwangen (Jagst) / Rindelbach

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com