Ederheim

Exklusives Einfamilienhaus mit herrlichem Ausblick, idyllischem Garten, Doppelgarage und Sauna

Objektnummer: 26248051



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230.6 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1187 m²

Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

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

Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26248051
Wohnfläche	ca. 230.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	81.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie

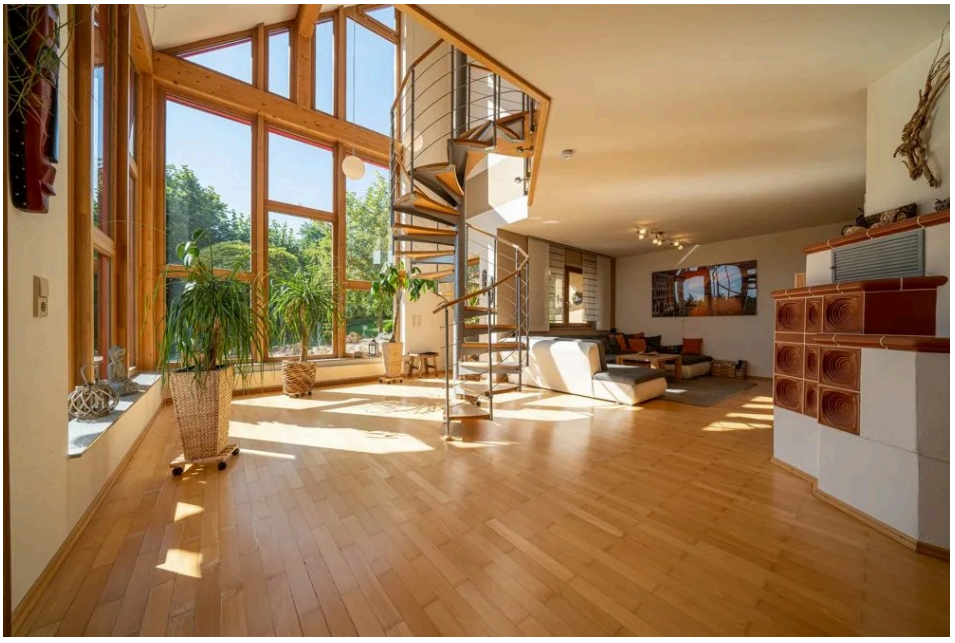




Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

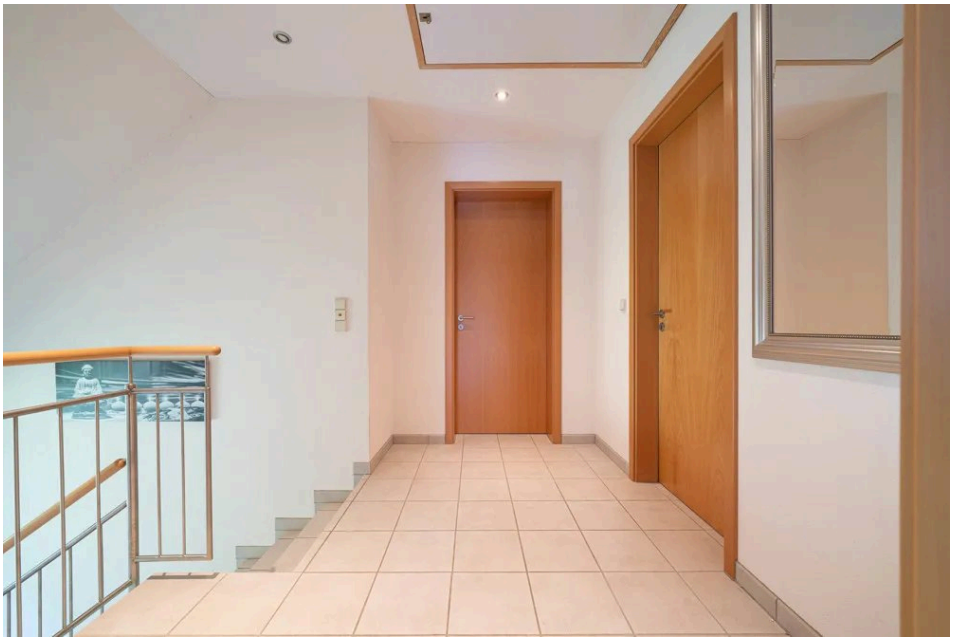
Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie

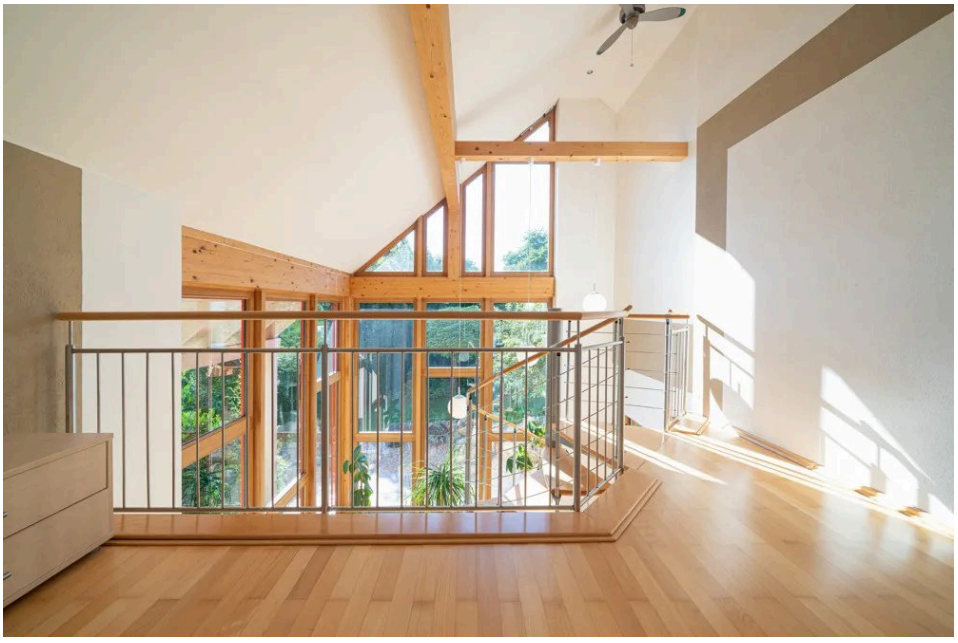




Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Ein erster Eindruck

Ankommen, wohlfühlen und den besonderen Ausblick genießen.

Treten Sie ein und kommen Sie an – in einem Zuhause, das naturnahes Wohnen, durchdachte Architektur und besonderen Wohnkomfort harmonisch verbindet. Der liebevoll angelegte Garten mit großzügiger Holzterrasse, gemütlichen Rückzugsorten und grünen Oasen lädt zum Entspannen und Genießen ein. Über die großzügige Einfahrt erreichen Sie das Haus und die elegant in die Hanglage integrierte Doppelgarage. Von hier gelangen Sie ebenso bequem direkt ins Wohnhaus.

Schon beim Betreten wird deutlich: Dieses Zuhause bietet mehr als gewöhnlichen Wohnraum. Die großzügige Verglasung zur Westseite, die offene Galerie, der traumhafte Ausblick über Ederheim sowie der vielseitig nutzbare Bereich im Untergeschoss machen diese Immobilie zu etwas Besonderem.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die moderne Küche überzeugt mit Kochinsel und Theke, zwei Backöfen, Mikrowelle und Spülmaschine. Während des Kochens genießen Sie durch die großzügigen Fenster den herrlichen Blick über Ederheim. Für den ersten Kaffee am Morgen steht der direkt angeschlossene Balkon bereit.

Hochwertiges Parkett und Fußbodenheizung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Über eine Glastür gelangen Sie direkt auf die umlaufende Holzterrasse. Eine überdachte Grill- und Sitzecke bietet hier den perfekten Platz für gesellige Sommerabende. An kühleren Tagen sorgt der Kachelofen für behagliche Wärme und schafft gemeinsam mit der großzügigen Glasfront einen wunderbaren Blick in den Garten – zu jeder Jahreszeit.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC, eine praktische Abstellkammer sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit direktem Gartenzugang und Waschbecken. So lassen sich Gartenarbeit und Alltag besonders komfortabel verbinden. Ein bereits vorhandenes Gewächshaus bietet ideale Voraussetzungen für den eigenen Gemüseanbau.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer sowie das hochwertige Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken. Ein überdachter Balkon erweitert auch hier den persönlichen Rückzugsbereich.

Ein echtes Highlight ist die offene Galerie: Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Dächer Ederheims und die umliegenden Wälder. Bei zusätzlichem Raumbedarf lässt sich die Galerie aufgrund der durchdachten Architektur problemlos

zu einem abgeschlossenen weiteren Raum umgestalten.

Auch das Untergeschoss bietet außergewöhnliche Möglichkeiten. Dank der Hanglage verfügt es über bodentiefe Fenster und viel Tageslicht. Die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang kann vollständig vom Hauptwohnbereich getrennt genutzt werden – ideal zur Vermietung, für Gäste oder als zusätzlicher Wohn- und Arbeitsbereich. Alternativ lässt sich die Fläche hervorragend als privater Fitness- und Wellnessbereich nutzen. Eine Sauna und ein Badezimmer mit Dusche sind bereits vorhanden. Keller- und Heizungsraum ergänzen das Raumangebot.

Auch energetisch ist das Haus gut aufgestellt: Die erst 2024 installierte Photovoltaikanlage und eine Wallbox ergänzen das nachhaltige Konzept. Das 2003 als KfW-60-Haus errichtete Ziegelhaus wird derzeit über eine Ölheizung beheizt. Ein späterer Wechsel auf eine alternative Heiztechnik ist möglich – die bestehende Anlage muss hierfür nicht zwingend entfernt werden.

Ein Zuhause mit Ausblick, Privatsphäre und viel Raum für individuelle Lebensentwürfe. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Wohngefühl überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage.

Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Ausstattung und Details

hochwertige Ziegelbauweise, KfW-60 Standard
großer, offener Wohn-/Essbereich mit eindrucksvoller Glasfront
Holz-Kachelofen
hohe Decken im EG von 2,60 m
Vollholztüren im EG mit Sondermaß 2,16 m
offene Galerie im Dachgeschoss mit gigantischem Ausblick
Fußbodenheizung im EG und Bad DG sowie in der Galerie
große Einbauküche mit Theke inkl. erneuerter Geräte
Gäste WC (EG)
Fenster in hochwertiger Holz-Alu Konstruktion
Insektengitter in Schlafzimmer, Wohnzimmer und Bad
Abstellraum und Hauswirtschaftsraum im EG
PV-Anlage (2024)
Wallbox in der Garage (2024)
weitläufiger, liebevoll angelegter Garten mit überdachter Terrasse
Gewächshaus und Gartenhütte vorhanden
Zisterne mit 10.000 l Fassungsvermögen und Pumpe sowie zwei Wasserhähne
Zusätzlicher Wasseranschluss am Haus für Gartenbewässerung
Doppelgarage mit Zugang zum Keller und Stellplatz vor Gartenhütte
Einliegerwohnung verfügt über gesonderten Eingang
Fortlaufende Renovierungen:
2024 PV-Anlage und Wallbox installiert
2020 Terrassenbelag und Treppenaufgang erneuert
2020 Kühlschrank ausgetauscht
2019 und 2017 Neugestaltung Garten mit Natursteinen - Grillplatz und Pflaster
2018 Pufferspeicher getauscht
2015 und 2012 Backöfen erneuert

Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

Alles zum Standort

Dieses wundervolle Einfamilienhaus mit herrlichem Garten liegt in Ederheim in Bayerisch-Schwaben am südlichen Rand des Ries-Kraters unmittelbar vor den Toren Nördlingens. Ein Kindergarten befindet sich im Ort ebenso wie die Grundschule, ansonsten führen Busverbindungen zu weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. In dieser beschaulich-ruhigen Gegend leben rund 1.100 Einwohner und genießen die Nähe zu Nördlingen. An ein Naturschutzgebiet direkt angrenzend bietet sich eine unverbaubare Sicht über den Ort.

In der ehemaligen Reichsstadt Nördlingen mit gut 20.000 Einwohnern ist in der malerischen Altstadt ein starker Einzelhandel vorhanden. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind ebenfalls in Nördlingen ansässig.

Durch Nördlingen verläuft die „Romantische Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 befindet sich ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

Objektnummer: 26248051 - 86739 Ederheim

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: 26248051 - 86739 Ederheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com