Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Exklusives 190 m² großes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Lage von Ehringen

Objektnummer: 26248130



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 796 m²

Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

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

Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26248130
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015

Kaufpreis	770.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	48 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.10.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

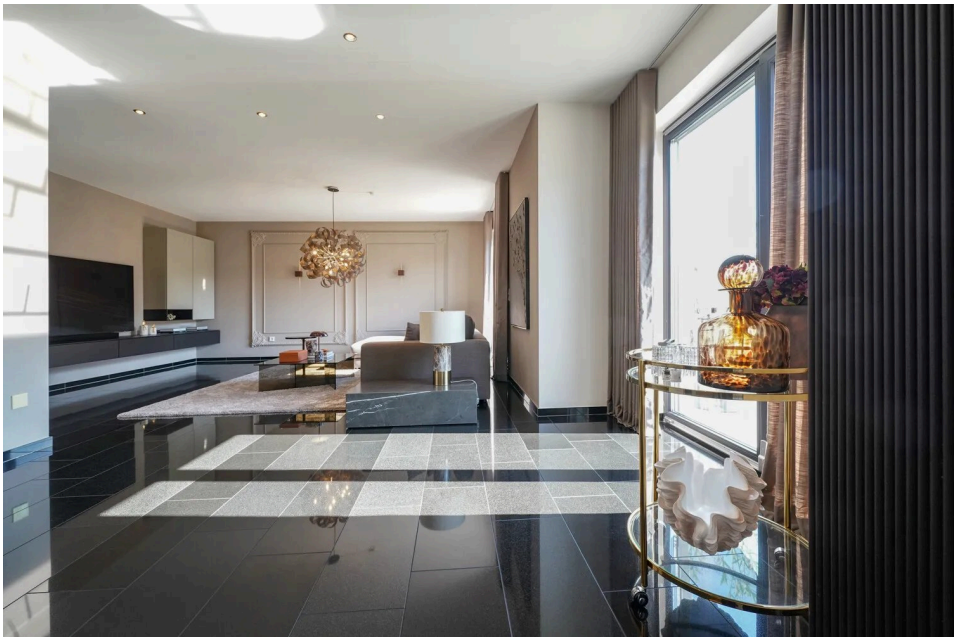
Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie

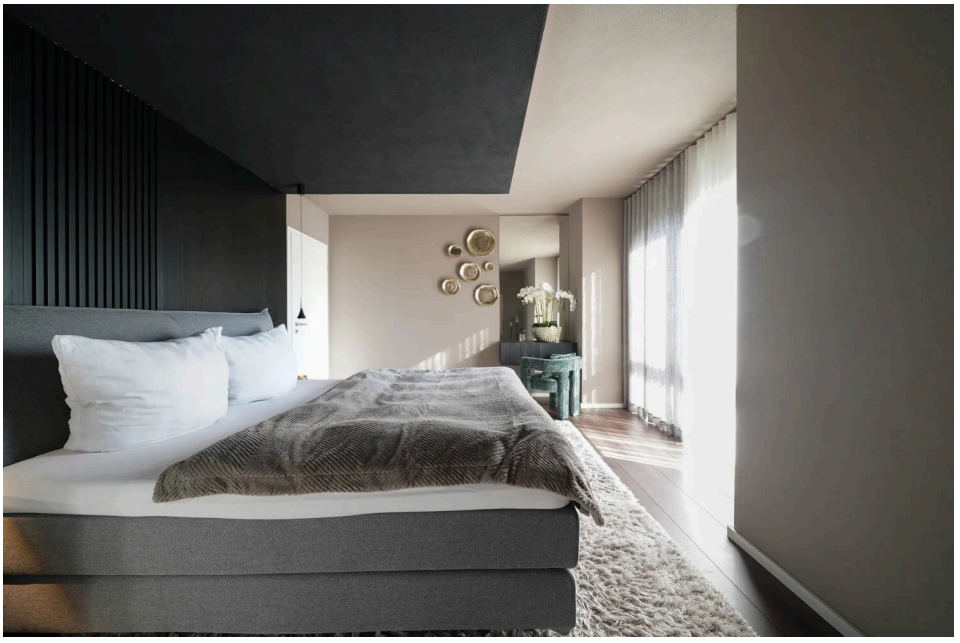




Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

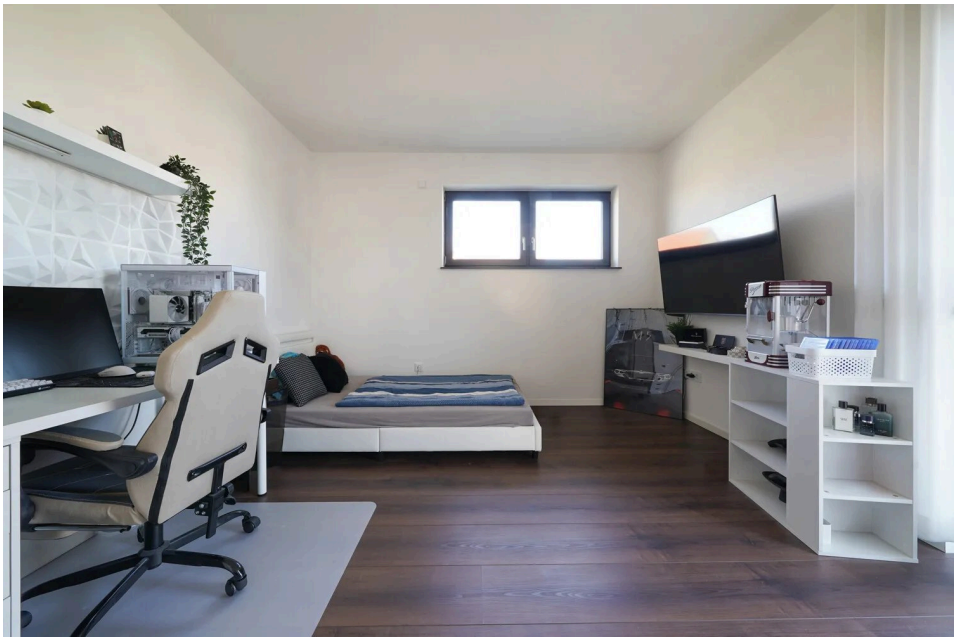
Die Immobilie

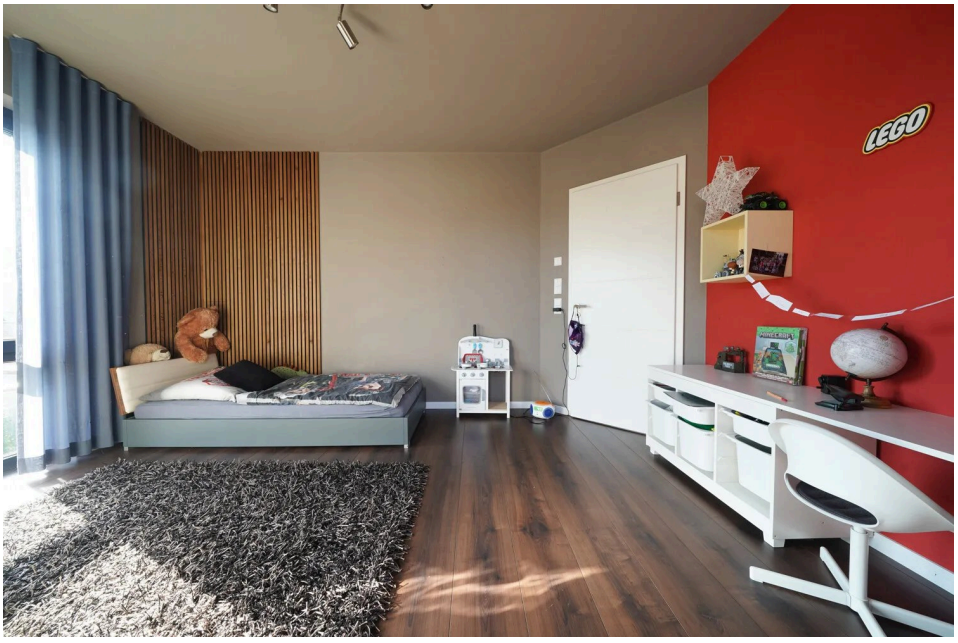




Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

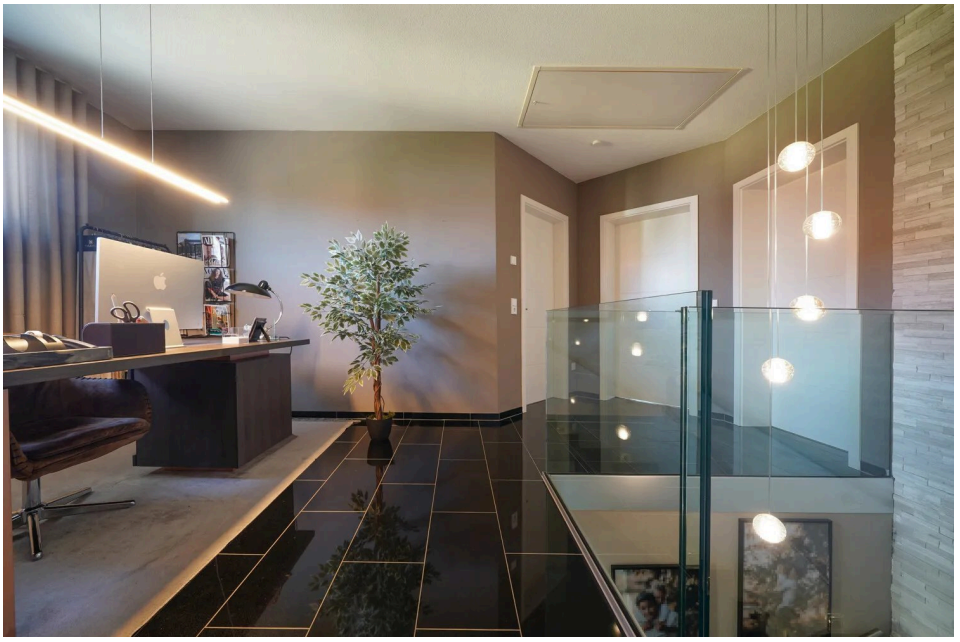
Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das schon beim Betreten eine ruhige Selbstverständlichkeit ausstrahlt: Moderne Linien und großzügige Proportionen treffen hier auf ausgesuchte Materialien und eine Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zu Hause fühlt.

Das Einfamilienhaus wurde 2015 errichtet und steht in einem gewachsenen Wohngebiet am Ortsrand von Ehringen, einem idyllischen Ortsteil von Wallerstein. Auf 796 m² Grundstück bietet es rund 190 m² Wohnfläche. Nördlingen erreichen Sie in wenigen Autominuten.

Schon die großzügige Diele empfängt Sie mit poliertem, tiefschwarzem Granitboden, der sich durch das gesamte Erdgeschoss zieht. Blickfang ist die Granittreppe mit Ganzglasgeländer und LED-Stufenbeleuchtung vor einer Natursteinwand. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit rund 50 m² und bodentiefen Fenstern zum Garten. Der Kachelofen mit beidseitigem Sichtfenster sorgt für wohlige Wärme, wenn draußen der Wind weht. Die hochwertige Küche mit großzügiger Arbeitsinsel, integrierter Kaffeemaschine, Backofen und beleuchteter Glasvitrine lädt dazu ein, gemeinsam Zeit zu verbringen. Speisekammer, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide und Schminkecke sowie zwei helle Kinderzimmer mit je rund 15 m². Die offene Galerie mit rund 20 m² dient heute als Arbeitsbereich. Das Tageslichtbad ist ein Ort der Entschleunigung: Walk-in-Dusche mit Regenbrause und freistehende Badewanne vor einer Natursteinwand schaffen eine private Wohlfühlzone. Ein separates WC, warme Holzböden und ein Spitzboden als Stauraum ergänzen das Angebot.

Auch energetisch überzeugt das Haus. Dach und Fassade sind gedämmt, alle Fenster dreifach verglast. Die Gasheizung wird von einer Solarthermieanlage unterstützt, die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme. Der Verbrauch lag zuletzt im Schnitt bei nur rund 12.000 kWh Erdgas pro Jahr inklusive Warmwasser.

Der liebevoll angelegte Garten ist von einer dichten Hecke eingefasst und bietet viel Privatsphäre. Auf der großzügigen Terrasse spendet eine moderne Pergola im Sommer Schatten, daneben bleibt Platz für eine gemütliche Lounge-Ecke. Die angebaute Doppelgarage bietet Raum für zwei Fahrzeuge und mehr. Auf ihrem Flachdach ließe sich zudem eine eigene Dachterrasse verwirklichen.

Zum Kauf gehören die Einbauküche samt Geräten, der Esstisch, die Badmöbel, die Einrichtung der Ankleide, die Schminkecke, die Designerleuchten sowie die Pergola.

Wer Wert auf Qualität, Design und ein ruhiges Wohnumfeld legt, spürt schon beim ersten Rundgang: In diesem Haus gehen Stil und Alltag Hand in Hand.

Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Ausstattung und Details

Ca. 190 m² Wohnfläche
796 m² Grundstück
Baujahr 2015, sehr gepflegt
Dach und Fassade gedämmt
Dreifach verglaste Fenster
Gasheizung mit Solarthermie, Fußbodenheizung
Hochwertige offene Küche
Kachelofen
Granitböden im Erdgeschoss
Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und freistehender Badewanne
Gäste-WC, separates WC im Obergeschoss
Begehbare Ankleide
Doppelgarage
Terrasse mit moderner Pergola
Im Kaufpreis enthalten: Küche, Esstisch, Badmöbel, Ankleide, Schminkecke, Leuchten und Pergola
Dachterrasse auf dem Garagendach möglich

Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Wallerstein im Herzen des Rieses zwischen Fränkischer und Schwäbischer Alb liegt mittig an der Romantischen Straße, einer der bekanntesten Touristikrouten Deutschlands, und ist geprägt durch seine lange Geschichte als Residenzort der Fürsten zu Oettingen-Wallerstein.

Ein abwechslungsreiches Gemeindeleben mit Ortsfesten und einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Vereine unterstreicht den lebenswerten Charakter von Wallerstein.
Kindergarten und Schulen, auch weiterführende, sind im Ort ebenso vorhanden wie ein überzeugendes Einzelhandelsangebot des täglichen Bedarfs.

Wallerstein selbst, aber auch sein unmittelbares Umland lädt zu Ausflügen in den „Geopark Ries“ mit seinen landschaftlichen Besonderheiten eines weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Meteoritenkraters, sowie das Ferienland Donau-Ries mit seinen vielfältigen Attraktionen ein. Besonders erwähnt sei hier das Residenzschloss Wallerstein selbst, das Schloss Baldern (13km) oder die Harburg (25 km). Auch ein Besuch des Rieser Bauernmuseums in Maihingen, oder des Rieskratermuseums in Nördlingen sind touristische Highlights für Bewohner und Besucher.

In unmittelbarer Nähe trifft man auf die historisch bedeutenden, ehemals freien Reichsstädte Nördlingen (5km) und Dinkelsbühl (26 km), sowie die Residenzstadt Oettingen (22 km). In jeweils ca. 45 Minuten erreichen Sie auf gut ausgebauten Fernstraßen die Autobahnen A7 Richtung Ulm – Würzburg und A8 Richtung München – Stuttgart.

Objektnummer: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

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: 26248130 - 86757 Wallerstein / Ehringen – Wallerstein

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