

Ellwangen/Röhlingen

# Exklusives Wohnanwesen mit außergewöhnlicher Ausstattung und zukunftsweisender Technik in Bestlage

Objektnummer: 26151002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1.246 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26151002	Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 231 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2004		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>27.49 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2004</b>

Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



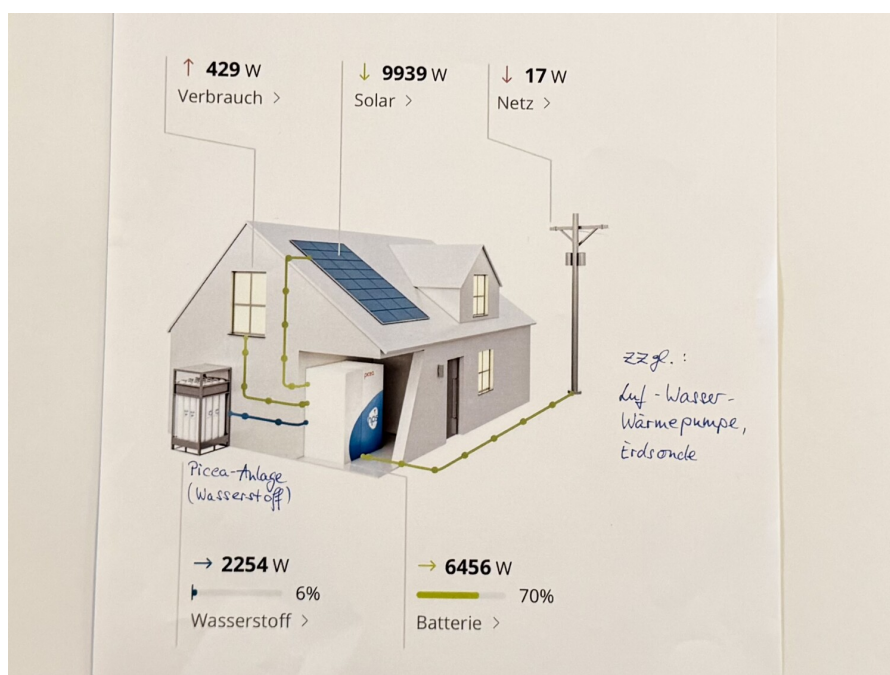
Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen**

## Ein erster Eindruck

**Exklusives Wohnanwesen mit außergewöhnlicher Ausstattung und zukunftsweisender Technik in Bestlage**

**Am ruhigen Ortsrand, eingebettet in die direkte Nachbarschaft von Wiesen und Feldern, präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus als Rückzugsort für höchste Ansprüche. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit - ideal für Familien mit Platzbedarf auf einer Wohnfläche von ca. 231 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrassen- und Nutzflächen.**

**Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1246 m<sup>2</sup> gelegen, überzeugt das voll unterkellerte Haus mit einer durchdachten Architektur und einer Raumaufteilung, die sowohl Großzügigkeit als auch Funktionalität auf höchstem Niveau vereint. Komfort und Alltagstauglichkeit beginnen bereits bei der Ankunft, denn die Überdachung des Carports ist harmonisch mit dem Eingangsbereich verbunden und ermöglicht einen elegant wettergeschützten Zugang ins Haus. Eine integrierte Wallbox sowie ein separater Nebenraum mit platzsparendem Schiebetor vom Carport aus und mit direktem Gartenzugang unterstreichen zusätzlich den hohen Nutzwert und die durchdachte Konzeption.**

**Bereits beim Betreten des Hauses ist die helle, freundliche Wohnatmosphäre präsent. Der großzügig gestaltete Garderobenbereich mit hochwertigen Einbaumöbeln empfängt Sie unmittelbar und führt fließend in das zentrale Wohnensemble – bestehend aus einem separaten Zimmer (Büro, Gast oder Schlafen), einem Gäste-WC, der einladenden Küche mit integriertem Sitzbereich und Zugang in den Garten sowie dem offen gestalteten Ess- und Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterflächen, elegantes Echtholzparkett sowie ein Holzkachelofen mit Sitzfläche als zentraler Mittelpunkt, schaffen eine besonders behagliche Wohnqualität. Eine Steigerung erfährt diese schließlich durch den beheizten Wintergarten mit Blick ins Grüne und einer ganzjährigen Nutzungsmöglichkeit als lichtdurchfluteter Rückzugsort.**

**Im Obergeschoss bieten 4 Schlafzimmer und 2 Bäder, eines mit Sauna und stimmungsvollem Licht, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Im Außenbereich setzt sich die Exklusivität fort. Eine großzügige Terrasse mit Markise, ein überdachter Freisitz sowie ein liebevoll gestalteter Garten mit kleinem Brunnen schaffen eine private Wohlfühloase mit hohem Erholungswert.**

**Das Untergeschoss bietet neben klassischen Nutzflächen zusätzliche Highlights wie einen Weinkeller sowie einen separaten Ausgang in den Garten.**

**Auch im Bereich Komfort und Technik setzt die Immobilie Maßstäbe. Es wird bereits eine Glasfaserinternetverbindung genutzt und auf Autoliebhaber wartet eine beheizte Garage mit integrierter Hebebühne. Weitere umfassende Details zur gesamten Technik finden Sie unter dem Punkt "Ausstattung und Beschreibung" hier im Exposé.**

**Sollten Sie sich von all dem angesprochen fühlen, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren und nutzen Sie die Chance dieses moderne Familienheim zu Ihrem eigenen zu machen. Überlassen Sie uns Ihre Kontaktdaten sowie einen Bonitätsnachweis. Danach stellen wir Ihnen die Immobilie gerne persönlich vor.**

**Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen**

## **Ausstattung und Details**

- direkter Ortsrand
  - großes Grundstück mit aufwendiger Gartengestaltung
  - Haus in sehr gepflegtem Zustand mit durchdachter Raumaufteilung und Raumnutzung
  - beheizte Garage mit Scherenhebebühne
  - Carport für 2 PKWs, Wallbox und Nebenraum
  - überdachter Hauseingangsbereich
  - windgeschützter, überdachter Freisitz, kleiner Brunnen
  - große Terrasse am Haus, Markise
  - Wintergarten mit Fußbodenheizung, elektrische Jalousien
  - Kellergeschoss mit Weinkeller, 2 beheizten Räumen
  - separater Ausgang vom UG in Garten
  - große Fensterflächen, Rollläden
  - Einbauküche (Hersteller Schüller) mit Echtholz-Furnier, Granitarbeitsplatte, Sitzbereich und Zugang in Garten, Speisekammer
  - Holzkachelofen als Mittelpunkt von Wohn- und Essbereich
  - hochwertiges Echtholzparkett (Hersteller Listone Giordano): Cabreuva Vermelha rot Parkett
  - ein Bad mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschplatz, Sauna (Klafs mit Sternenhimmel)
  - ein Bad mit bodenebener Dusche, WC, Bidet, Waschbecken
  - Gäste-WC
  - Abstellraum im OG
  - Wäscheabwurf in die Waschküche
- TECHNIK:**
- Glasfaseranschluss 1 GBit
  - Netzwerkanschlüsse in allen Räumen (Ethernet)
  - intelligentes Smart Home System (KNX) zur Steuerung von Licht, Rollläden und Heizung
  - Wasserenthärtungsanlage
  - Luft - Wasser - Wärmepumpe mit großem Pufferspeicher und Kühlfunktion
  - Photovoltaik 25 KwP
  - kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und zentraler Raumbefeuchtung sowie eingebundene Erdsonde zum Kühlen oder Erwärmen der Frischluft
  - Stromspeicher elektrisch 20 kWh sowie zusätzlich 1500 kWh über

**Wasserstoff: Befüllung durch Umwandlung des  
Photovoltaiküberschusses mittels Elektrolyse  
- eigene Stromerzeugung durch Brennstoffzelle**

**Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen**

## **Alles zum Standort**

Dieses bemerkenswerte Haus befindet sich in Röhlingen, direkt an Feld und Wiese angrenzend.

Röhlingen ist ein idyllischer Teilort von Ellwangen (Jagst) im Ostalbkreis, eingebettet in eine reizvolle Landschaft zwischen Wiesen, Feldern und kleinen Waldgebieten. Der Ort vermittelt eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre und ist besonders für Menschen attraktiv, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Autobahn-/Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Trotz seiner ländlichen Prägung verfügt Röhlingen über eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule sowie eine Hausarztpraxis. Weiterführende Schulen, ein breiteres Einkaufsangebot, medizinische Versorgung (Ärztelhaus, Krankenhaus) und vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich im nur wenige Fahrminuten entfernten Zentrum von Ellwangen. Das Vereinsleben in Röhlingen selbst ist sehr attraktiv und vielseitig. Neben einem Sportverein mit Abteilungen wie Tennis oder Fußball, gibt es z.B. einen Reit-, Musik-, Faschings- oder auch Gartenbauverein.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit der Städte Aalen, Crailsheim oder Bopfingen. Über die nahegelegene Autobahn A7 sowie die Anbindung an die Bundesstraße B29 sind auch weiter entfernte Ziele schnell erreichbar, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt bietet Röhlingen eine gelungene Mischung aus ländlicher Ruhe, naturnaher Umgebung und praktischer Nähe zu städtischen Einrichtungen.

**Objektnummer: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen**

## Weitere Informationen

**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: 26151002 - 73479 Ellwangen/Röhlingen**

## **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](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**