

Ehingen an der Donau / Berg

Moderne Neubau-Doppelhaushälfte in Ehingen-Berg

Property ID: 26163014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 400 m²

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

At a glance

Property ID	26163014
Living Space	ca. 176 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2026

Purchase Price	698.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

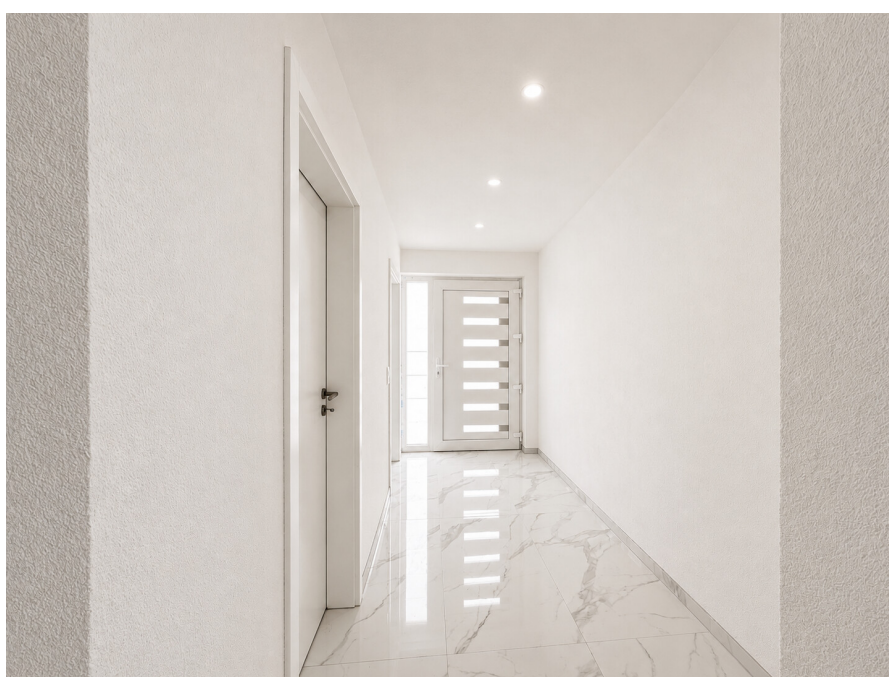
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	14.06.2036

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	13.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2026

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



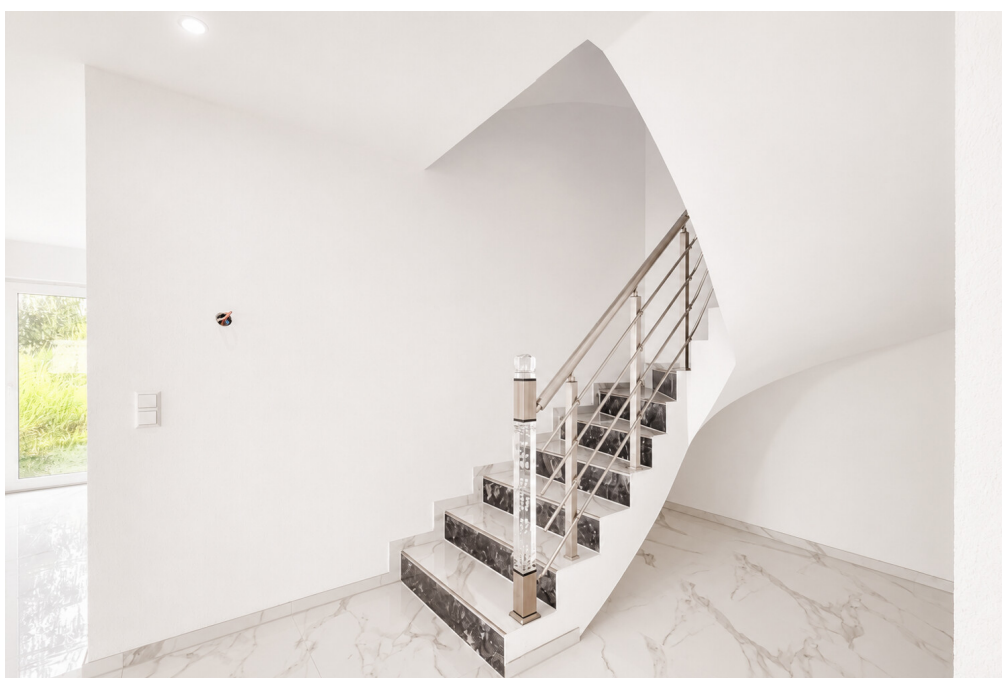
Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



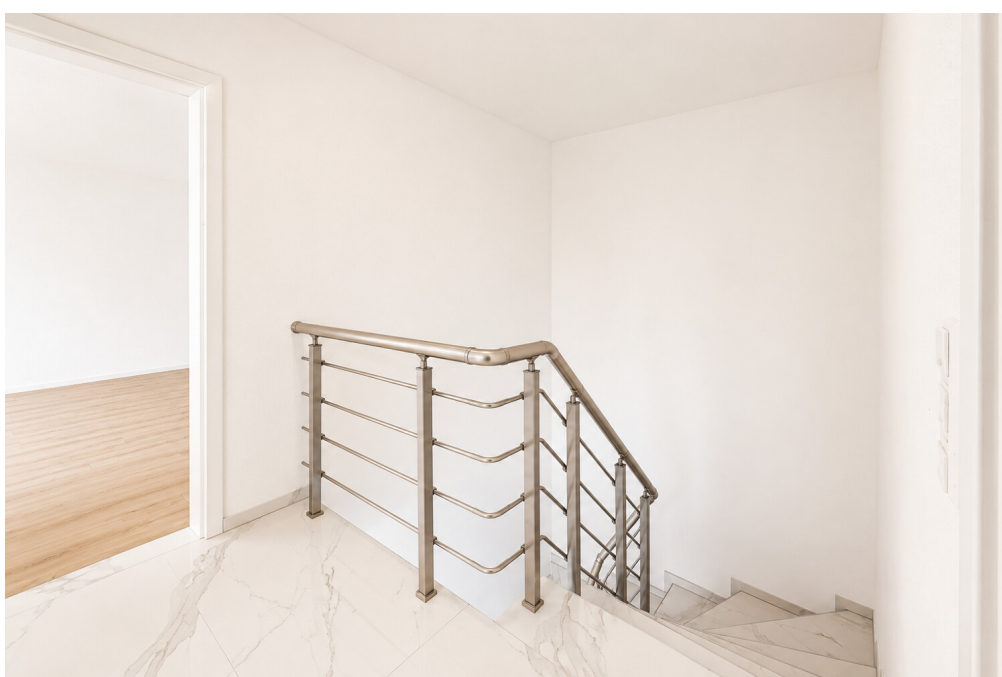
Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



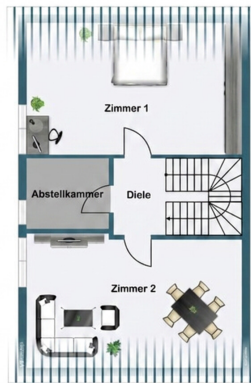
Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

The property



Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

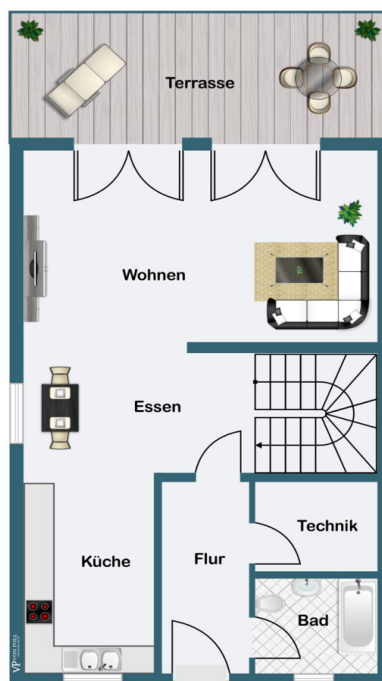
The property



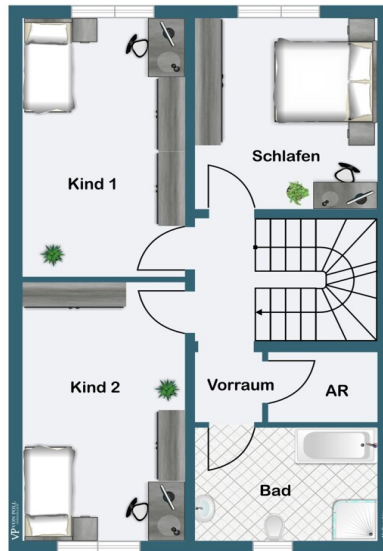
Dachgeschoss

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

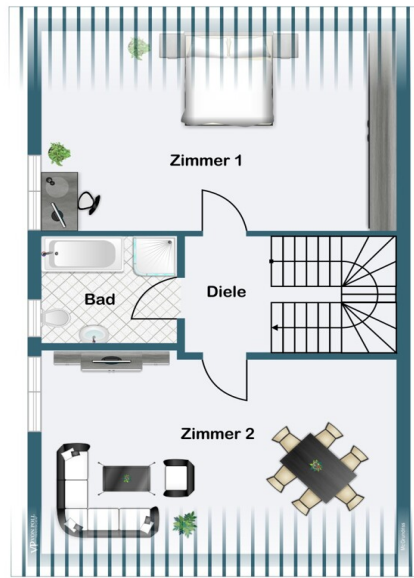
Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

A first impression

In attraktiver Lage im Neubaugebiet von Ehingen-Berg entsteht eine moderne Doppelhaushälfte mit ca. 176 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 400 m². Das Neubauobjekt wird im Jahr 2026 fertiggestellt und überzeugt durch zeitgemäße Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und einen hohen energetischen Standard nach KfW 40.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich das stimmige Wohnkonzept: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit viel Licht und direktem Zugang in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-Bad, das den Alltag komfortabel macht. Eine Fußbodenheizung sorgt im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl.

Im 1. OG befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großes Familienbad. Das Dachgeschoss bietet Ihnen zusätzliche Flexibilität: Hier stehen zwei große Zimmer zur freien Gestaltung sowie ein weiteres kleines Zimmer zur Verfügung. Durch die klare Aufteilung eignet sich das Haus ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder Hobbybereiche.

Technisch ist die Doppelhaushälfte auf modernstem Stand ausgestattet. Eine effiziente Wärmepumpe, eine PV-Anlage mit Speicher, der Glasfaseranschluss der Telekom sowie Fliegengitter an allen Fenstern unterstreichen den hohen Wohnkomfort und die nachhaltige Ausrichtung des Hauses. Das Haus wird ohne Keller errichtet und bietet Ihnen damit eine klare, pflegeleichte und moderne Bauweise.

Eine Carport-Lösung ist möglich und kann bei Bedarf sinnvoll ergänzt werden, da es keine Garage gibt. Die Immobilie bietet damit eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen in einer ruhigen und gleichzeitig zukunftsorientierten Neubauumgebung.

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

Details of amenities

Wohnfläche: ca. 176 m²

Grundstücksfläche: ca. 400 m²

Keller: nein

Heizung: Wärmepumpe.

Fußbodenheizung: EG und 1. OG

Energiestandard: KfW 40

Carport: möglich

PV-Anlage mit Speicher, Glasfaseranschluss der Telekom, Fliegengitter an allen Fenstern

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

All about the location

Lage und Verkehrsanbindung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im Neubaugebiet von Ehingen-Berg, einem beliebten Teilort der großen Kreisstadt Ehingen (Donau). Die Umgebung ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, viel Grün und einer familienfreundlichen Nachbarschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Ehingen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Der Ortskern von Ehingen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und überzeugt mit einer charmanten Altstadt sowie einem breiten gastronomischen Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B311 und B465 erreichen Sie die Städte Ulm und Biberach in kurzer Zeit. Ulm ist etwa 25–30 Minuten entfernt und bietet Anschluss an die Autobahn A8 sowie den Fernverkehr der Deutschen Bahn. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass auch Pendler von einer zuverlässigen Anbindung profitieren.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die modernes Wohnen im Grünen schätzen.

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

Other information

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.

Property ID: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christiane Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: biberach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com