

Ehingen - Landkreis Augsburg

Neuwertig und sofort bezugsbereit: Zwei A+ Doppelhaushälften

Property ID: 26122105



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 302,46 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 736 m²

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

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

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

At a glance

Property ID	26122105
Living Space	ca. 302,46 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	10
Bathrooms	4
Year of construction	2023
Type of parking	4 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	13.12.2033
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	16.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property



Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property



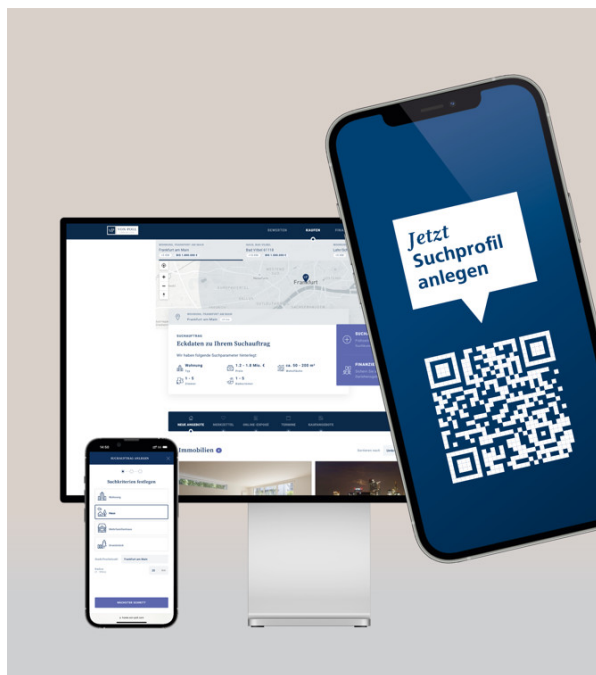
Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property



Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

A first impression

Diese zwei energieeffizienten A+ Doppelhaushälften, erbaut Ende 2023, bieten auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 302 m² ausreichend Platz für zwei Familien oder ein Mehrgenerationenhaus. Mit insgesamt zwölf Zimmern, darunter acht gut geschnittene Schlaf-, vier moderne Badezimmer sowie zwei Büros, ist diese Immobilie ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Auf einem Süd-Grundstück von ca. 736 m² gelegen, präsentiert sich die Immobilie in einer ruhigen Ringstraße mit angenehmer Nachbarschaft, die eine hohe Lebensqualität garantiert. Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreicht werden können, während gleichzeitig eine ruhige Wohnatmosphäre erhalten bleibt.

Die Immobilie besticht durch offene Küchen-, Wohn- und Essbereiche, welche durch bodentiefe Terrassen-Schiebetüren lichtdurchflutet sind und ein großzügiges Raumgefühl schaffen. Die attraktiven Einbauküchen mit Theke sind mit Markengeräten ausgestattet und laden zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Elektrische Rollläden und Raffstores bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Süd-Terrassen mit angrenzendem Garten, auf denen Sie Ihren Kindern beim Spielen zusehen und einen fantastischen Ausblick in die umliegende Landschaft genießen können.

Zwei Doppelgaragen mit elektrischem Tor bieten ausreichend Platz für vier Fahrzeuge und sind bereits mit zwei Wallboxen ausgestattet, um das Laden von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen. Somit ist auch die Energieeffizienz für umweltbewusste Bewohner bestens gesorgt.

Der Außenbereich beinhaltet eine unterirdische Zisterne im Garten, die zur nachhaltigen Wasserversorgung beiträgt und Gartenliebhabern zusätzliche Annehmlichkeiten bietet. Die Immobilie ist nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch ökologisch durchdacht.

Zusammenfassend bieten diese beiden Doppelhaushälften eine hervorragende Kombination aus zeitgemäßem Wohnstil und einer ansprechenden Lage mit fantastischem Ausblick. Die praktische Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und der komfortable Außenbereich machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien und Paare, die Wert auf Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen, die dieses wunderbare Zuhause bietet.

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Details of amenities

- Energiewert A+
- ruhige, begehrte Wohnlage
- durchdachte Grundrisse
- angenehme Nachbarschaft
- gute Verkehrsanbindung
- 2 Terrassen nach Süden mit Garten
- offene Küchen-, Wohn- und Essbereiche
- moderne Einbauküche inkl. Markengeräte
- bodentiefe Schiebe-Kipp-Terrassentüren
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Video-Gegensprechanlage mit App-Anbindung
- Glasfaseranschluss 200 Mbit/s
- Raffstores mit Wind- und Sonnensensor im Wohn- und Essbereich
- elektrische Rollläden aus Aluminium
- Abluft-Wärmepumpe ohne störende Außeneinheit
- zentrale Lüftungsanlage für angenehmes Raumklima
- 2 Großraum-Doppelgaragen mit elektrischen Toren und 2 Wallboxen
- Zisterne im Garten
- ab sofort bezugsbereit

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

All about the location

Mitten in der Natur in weitläufiger, ruhiger Landschaft liegt ca. 32 km nördlich von Augsburg die familienfreundliche Gemeinde Ehingen. Mit seinem neu gebauten Kinderhaus mit Krippe und Kinderbetreuung sowie der Mehrzweckhalle und der Bücherei bietet es eine vielseitige gesellschaftliche und kulturelle Abwechslung. Eine Gaststätte mit Biergarten lädt zum geselligen Beisammensein mit bayerischer Küche ein.

Mit dem Auto sind es nur ca. 4 Kilometer zur Bundesstraße 2 in Richtung Donauwörth oder Augsburg mit der Autobahnauffahrt auf die A 8 Richtung München oder Ulm/Stuttgart. Ein weiterer Pluspunkt ist der Bahnhof in Nordendorf mit kostenfreien Parkplätzen. Von hier aus sind Sie in ca. 25 Minuten in Augsburg, in rund einer Stunde in München oder in ca. 10 Minuten in Donauwörth.

Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken und Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie im nur 3 km entfernten Nordendorf. Dort befinden sich für Ihren Nachwuchs auch weitere Kindergärten, -krippen und eine Grundschule

Weiterführende Schulen sind in Meitingen, Wertingen oder Donauwörth mit dem Bus oder der Bahn zu erreichen.

Besonders hervorzuheben sind die vor wenigen Jahren neu angelegte Kneippanlage und das rege Vereinsleben. Der Ehinger Theaterverein ist über die regionalen Grenzen hinaus bekannt.

Ein weit verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Genießen Sie lange Spaziergänge in der frischen Luft und entspannen und entschleunigen Sie Geist und Seele.

Property ID: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com