

Ehingen - Landkreis Augsburg

Neuwertig und sofort bezugsbereit: Zwei A+ Doppelhaushälften

Número de propiedad: 26122105



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 302,46 m² • HABITACIONES: 12 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 736 m²**

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

De un vistazo

Número de propiedad	26122105
Superficie habitable	ca. 302,46 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	10
Baños	4
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	4 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	13.12.2033
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	16.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propiedad



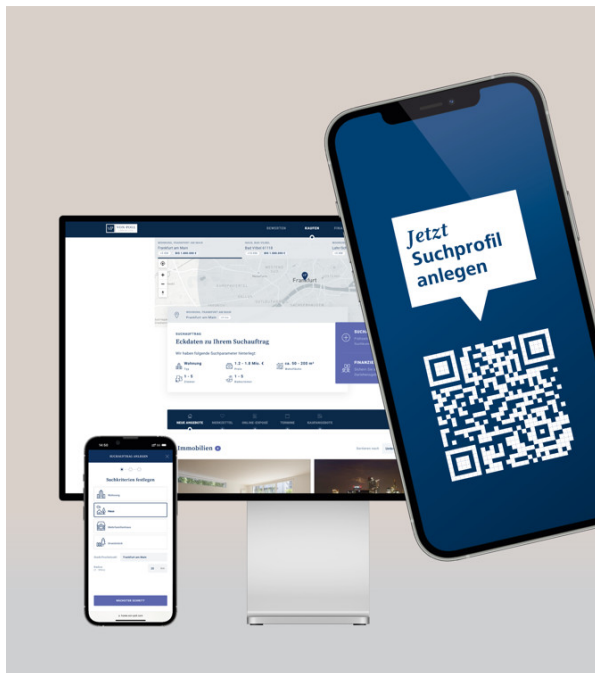
Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propiedad



Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propiedad



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

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

La propiedad



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

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26122105 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com