

Ehingen an der Donau / Berg

# Moderne Neubau-Doppelhaushälfte in Ehingen-Berg

**CODE DU BIEN: 26163014**



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

**PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 400 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26163014               |
| Surface habitable     | ca. 176 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants        |
| Pièces                | 6.5                    |
| Chambres à coucher    | 5                      |
| Salles de bains       | 2                      |
| Année de construction | 2026                   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 698.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Première occupation                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

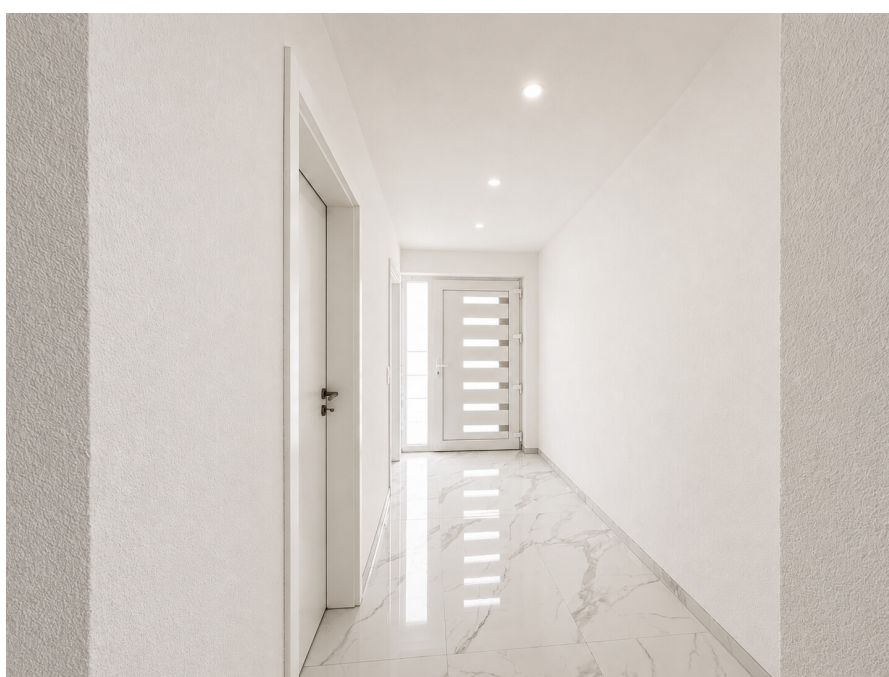
## Informations énergétiques

| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.06.2036                              |

| Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Consommation d'énergie                                | 13.00 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                | A+                     |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2026                   |

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



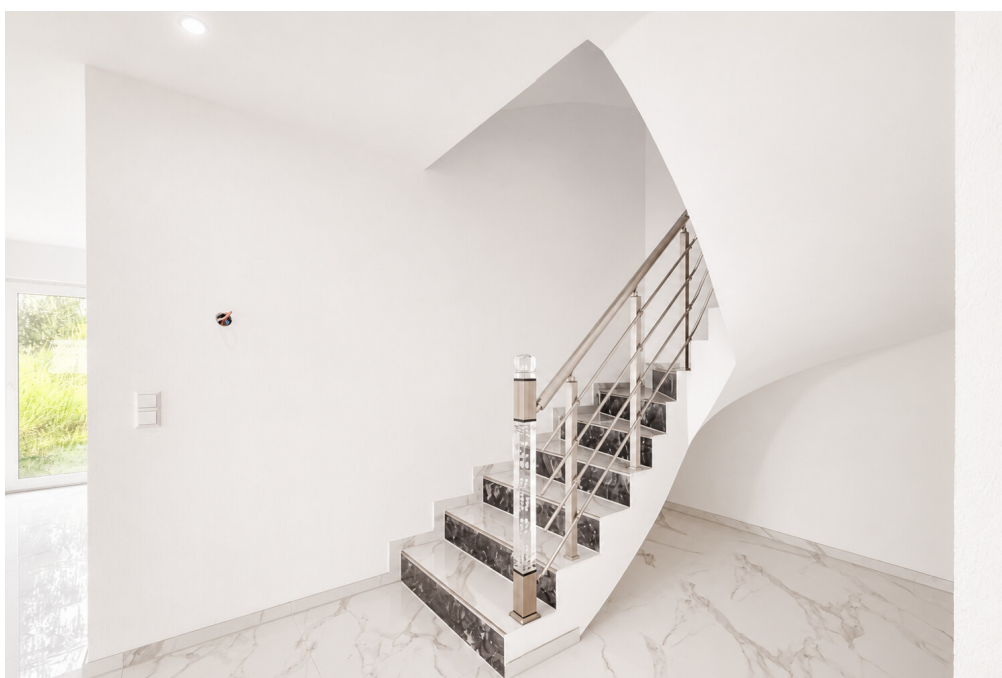
**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



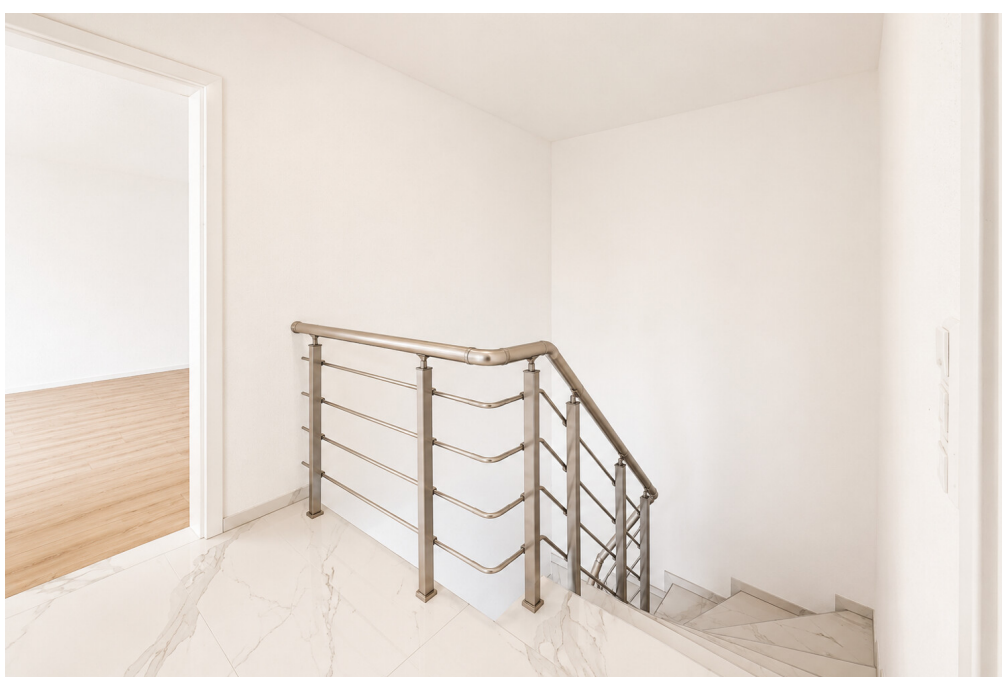
**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## La propriété



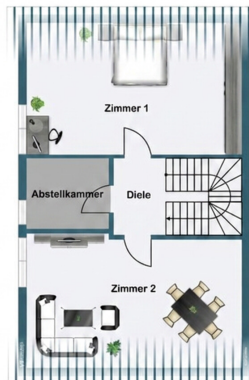
CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

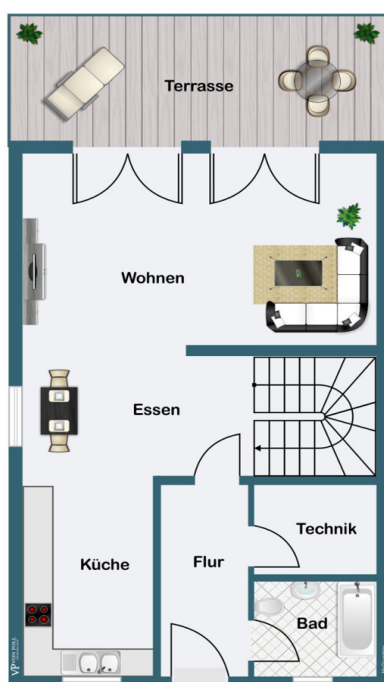
## La propriété



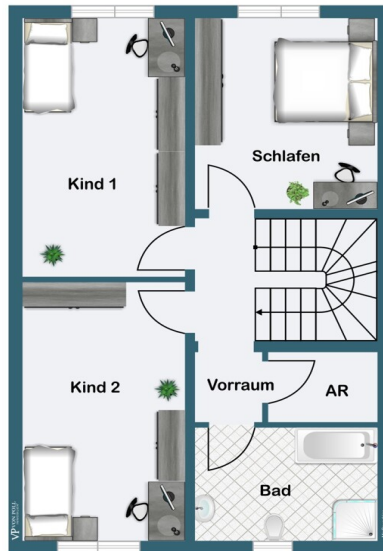
Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg

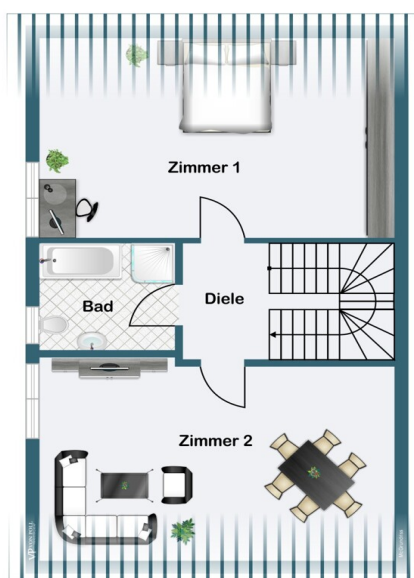
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## Une première impression

In attraktiver Lage im Neubaugebiet von Ehingen-Berg entsteht eine moderne Doppelhaushälfte mit ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 400 m<sup>2</sup>. 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.

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## Détails des commodités

**Wohnfläche:** ca. 176 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 400 m<sup>2</sup>

**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**

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26163014 - 89584 Ehingen an der Donau / Berg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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