

Ellingen

Ihr großzügiges Zuhause mit Garten – Familienleben entspannt genießen

????????? ??????????: 25247008



www.von-poll.com

???? ??????: 639.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 590 m²

??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25247008 - 91792 Ellingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25247008	????? ???????	639.000 EUR
????????????	ca. 140 m²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	3		
??????????	1		
????? ?????????????	2006	????????? ?????????????	???????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	106.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.10.2030	?????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	?????????? ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2006

??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



???????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

?? ?????????



??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



???????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????



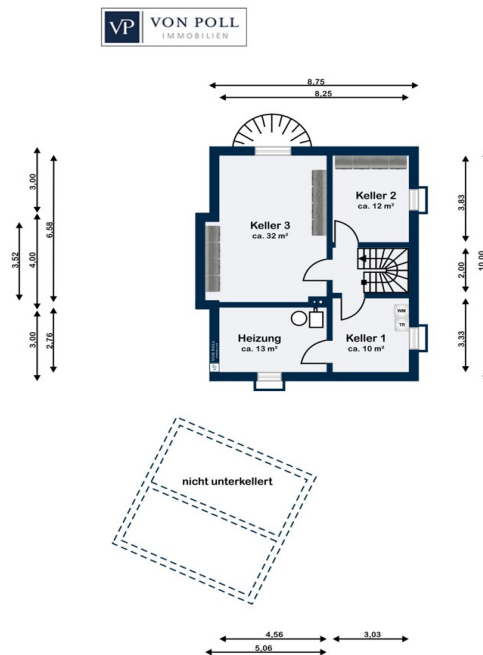
??????? ???????? : 25247008 - 91792 Ellingen

?? ????????

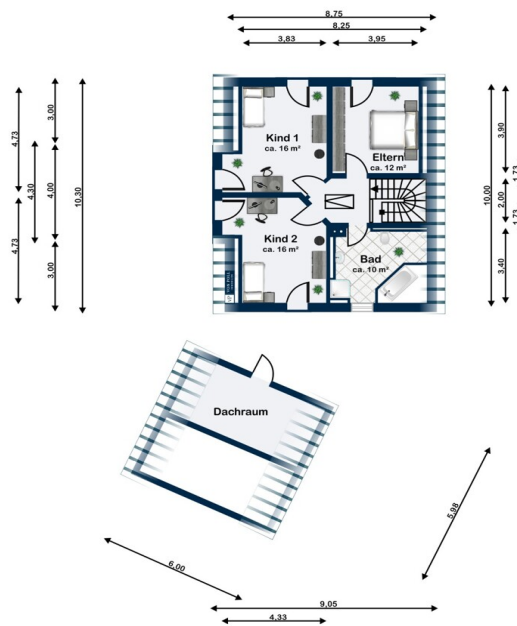


??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
 ????? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und umfangreiche Ausstattung überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem ca. 590 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie ausreichend Platz für verschiedene Lebensentwürfe und individuelle Bedürfnisse.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet und eignet sich optimal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein harmonisches Umfeld legen. Die Nachbarschaft ist geprägt von ähnlichen Wohngebäuden und überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre sowie die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie das Herzstück des Hauses: das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein moderner Schwedenofen sorgt an kühlen Tagen für gemütliche Stunden und schafft zusammen mit dem direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse den idealen Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet mit ihrer funktionalen Aufteilung und modernen Geräten eine ideale Umgebung zum Kochen und Genießen.

Mit insgesamt fünf Zimmern stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Drei geräumige Schlafzimmer eignen sich hervorragend für Eltern, Kinder oder als Gästezimmer. Die weiteren Zimmer können flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden und erlauben individuelle Gestaltungsideen. Das Tageslichtbad ist mit einer praktischen Ausstattung versehen und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Anwesen ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befindet sich neben den üblichen Abstellflächen ein großzügiger, beheizter Hobbyraum, der sich ideal für Hobbys, Fitnessseinheiten oder als Spielzimmer anbietet. Der separate Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzliche Organisation und Stellfläche.

Für das Wohlbefinden im gesamten Haus sorgt die effiziente Gaszentralheizung, die durch ihre moderne Technik einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem soliden Standard und wurde regelmäßig instand gehalten.

Neben dem umfangreichen Wohnraum überzeugt das Anwesen durch seine Außenanlagen. Das ansprechend eingewachsene Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gartengestaltung, Freizeit und Erholung. Die große Süd-Terrasse eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in den Sommermonaten und lädt zum Verweilen im Grünen ein.

Ein Doppelcarport bietet Ihren Fahrzeugen witterungsgeschützten Stellplatz. Zudem gibt es weiteren Stauraum über dem Carport sowie einen zusätzlichen Geräteraum, der sich hervorragend für Fahrräder oder Gartengeräte eignet.

Die Lage im ruhigen Wohngebiet garantiert kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Freizeitangeboten. Durch die verkehrsgünstige Anbindung erreichen Sie schnell umliegende Städte und Ziele des Alltags.

Dieses Einfamilienhaus vereint komfortables Wohnen, praktische Nutzungsmöglichkeiten und ein ansprechendes Umfeld. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

??? ??? ??? ???????????

Ellingen besticht als charmante Kleinstadt mit rund 3.900 Einwohnern durch eine harmonische Altersstruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die direkte Anbindung an Bahnlinien und Bundesstraßen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der nahegelegenen Metropolregionen Nürnberg, Augsburg und Ingolstadt. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Vernetzung schafft eine ideale Grundlage für ein familienfreundliches Leben mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur.

Die Umgebung von Ellingen bietet Familien ein besonders sicheres und naturnahes Wohnumfeld, das durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu mehreren Spielplätzen und Sportanlagen, nur wenige Gehminuten entfernt, lädt Kinder und Jugendliche zu aktiver Bewegung und geselligem Miteinander ein. Der idyllische Schlossgarten, ebenfalls in angenehmer Entfernung, bietet Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Familienausflüge inmitten historischer Kulisse.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da die Grund- und Mittelschule Ellingen in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist und somit kurze Schulwege gewährleistet. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch nahegelegene Kindergärten, die innerhalb von rund 40 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch eine Tierarztpraxis in fußläufiger Nähe sowie Apotheken und Fachärzte in Weißenburg, die bequem mit dem Bus oder Auto erreichbar sind, bestens abgesichert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in nur drei bis acht Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Ellingen (Bay) in etwa 18 Minuten zu Fuß gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie komfortabel unterstützt.

Die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung rundet das familienfreundliche Umfeld ab und lädt zu genussvollen Momenten ein. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount sind ebenfalls in nur zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag angenehm erleichtert.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus naturnaher Ruhe, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Ellingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.10.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25247008 - 91792 Ellingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com