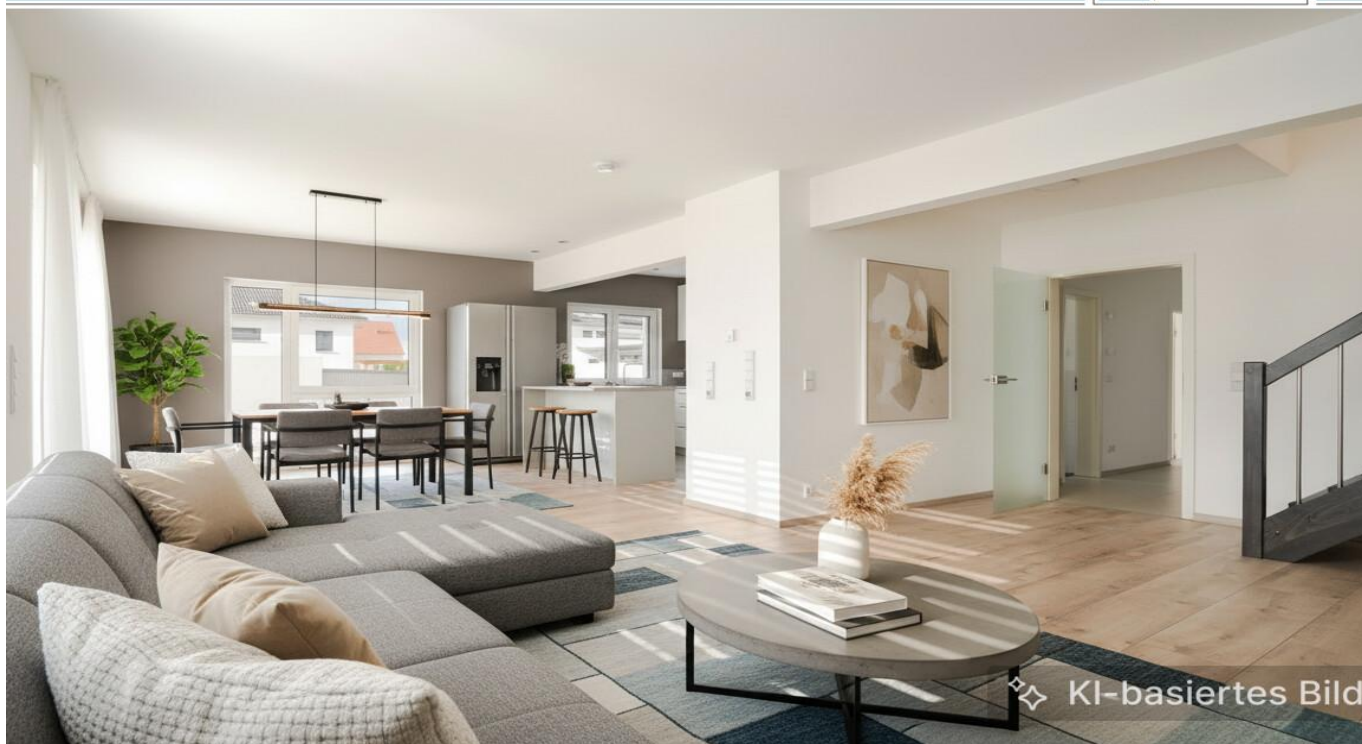


Ehingen - Landkreis Augsburg

Vadonatúj, A+ kategóriás ikerház: Családbarát és kényelmes élet fantasztikus kilátással

VP azonosító: 24122143

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 589.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151,23 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 321 m²

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Áttekintés

VP azonosító	24122143
Hasznos lakótér	ca. 151,23 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2023
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	589.500 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.12.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	16.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



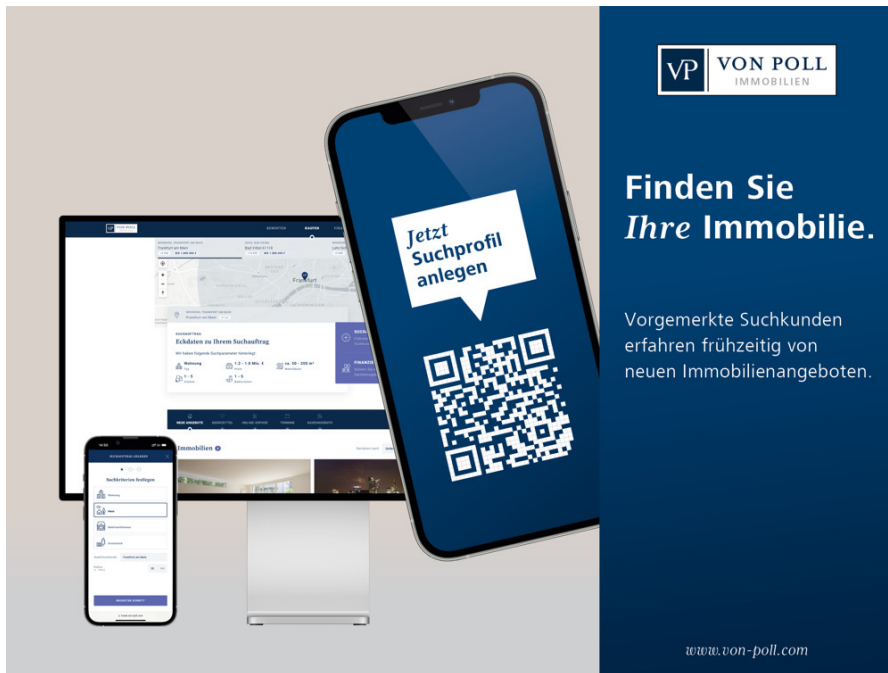
VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



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

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az ingatlan



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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Az első benyomás

Ez az energiatakarékos, A+ osztályú ikerház, amely 2023 végén épült, bőséges teret kínál az egész család számára, valamint egy dolgozószobát is egyben, körülbelül 151 m²-es tágas lakóterületen. Összesen hat szobájával, köztük öt jól elosztott hálósobával és két modern fürdőszobával, ez az ingatlan ideális hely az otthoni élethez és az otthoni élethez. Az ingatlan egy körülbelül 321 m²-es déli fekvésű telken található, egy csendes körgyurum, kellemes szomszédokkal, garantálva a magas életminőséget. A kiváló közlekedési kapcsolatok biztosítják, hogy minden fontos úti cél gyorsan és könnyen elérhető legyen, miközben megőrizzük a békés lakókörnyezetet. Az ingatlan egy nyitott konyha, nappali és étkezővel büszkélkedhet, amelyet a padlótól a mennyezetig érő tolóajtókon keresztül természetes fény áraszt el, tágas érzetet teremtve. A vonzó, beépített konyha reggelizopulttal márkás gépekkel van felszerelve, és közös főzésre és étkezésre csábít. Az elektromos redőnyök és rolók további kényelmet és magánéletet biztosítanak. Különös vonzeró a tágas, déli fekvésű terasz a hozzá tartozó kerttel, ahol nézheti gyermekeit játszani, és élvezheti a környező vidék fantasztikus kilátását. Az elektromos kapuval ellátott dupla garázs bőséges helyet kínál két jármű számára, és már fel van szerelve egy fali töltővel az elektromos járművek töltéséhez, biztosítva az energiahatékonyságot és a környezettudatos lakosok igényeit. A kültéri területen egy földalatti tartály található a kertben, amely hozzájárul a fenntartható vízellátáshoz, és további kényelmi szolgáltatásokat nyújt a kertészkedés szerelmeseinek. Az ingatlan nemcsak esztétikus, hanem ökológiailag is megfelelő. Összefoglalva, ez az ikerház kiváló kombinációját kínálja a modern életstílusnak és a vonzó elhelyezkedésnek, fantasztikus kilátással. A praktikus elrendezés, a modern felszereltség és a kényelmes kültéri tér vonzó választássá teszi ezt az ingatlant családok és párok számára, akik értékelik a minőséget és a kellemes lakókörnyezetet. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, és gyozodjon meg saját szemével a számos előnyéről, amelyet ez a csodálatos otthon kínál.

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Részletes felszereltség

- Energiewert A+
- ruhige, begehrte Wohnlage
- durchdachter Grundriss
- angenehme Nachbarschaft
- gute Verkehrsanbindung
- Terrasse nach Süden mit Garten
- offener Küchen-, Wohn- und Essbereich
- 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
- Großraum-Doppelgarage mit elektrischem Tor und Wallbox
- Zisterne im Garten

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2033.

Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 24122143 - 86678 Ehingen - Landkreis Augsburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com