

Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

# Bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Garage

Objektnummer: 24248150



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 718 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248150
Wohnfläche	ca. 203,53 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	162.14 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.01.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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



VP VON POLL  
FINANCE

Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	325.000 + 50.000 Mod.
Nebenkosten:	29.477,50
Gesamtkosten:	404.477,50
Eigenkapital:	29.477,50

Finanzierungsbetrag:	375.000,00 inkl. KfW 261
fester Sollzins*:	3,45 %
Ihre mtl. Rate:	1.367,00 €

Ihr Ansprechpartner:  
**Herr Bastian Walter**  
Von Poll Finance Donau Ries

\*Diesem Zins erhalten Sie bei einer einrangigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angemessene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angemessene Beleihungsauslauf liegt bei 119 %, der vll. Jahreszins bei 3,52 %, die anteilige Tilgung bei 1 %. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt antragsgemäß in einer Summe.

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

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



Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Nutzen Sie die Gelegenheit und erwerben Sie ein modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 718 m<sup>2</sup> in ruhiger und grüner Lage erbaut wurde. Die Immobilie, die 1973 errichtet und in den letzten 10 Jahren umfassend modernisiert wurde, bietet eine Wohnfläche von ca. 203,53 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt sieben Zimmer verteilt. Das Haus ist in einem modernisierten Zustand und sofort bezugsbereit. Im Jahr 2024 wurde die Fassade frisch gestrichen, während 2018 neue Fenster, Innendämmung, neue Türen und Fußbodenbeläge installiert wurden. Ebenfalls 2019 wurden teilweise die Elektrik und Wasserleitungen erneuert und das Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert. Die Heizung sowie eine Solaranlage stammen aus dem Jahr 2008. Der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich stellt das Herzstück des Hauses dar und bietet direkten Zugang zum Südbalkon, der eine hervorragende Möglichkeit zum Entspannen im Freien bietet und den herrlichen Ausblick über das Ries freigibt. Das lichtdurchflutete Tageslichtbad im Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung, Dusche und Wanne ausgestattet und sorgt für ein angenehmes Ambiente. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Insgesamt stehen drei helle und geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz benötigen, eignen. Eine Besonderheit des Hauses ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss, die über einen eigenen Zugang sowie eine eigene Terrasse verfügt. Dies bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästebereich, Büro oder für ein erwachsenes Kind. Besonderer Komfort wird durch die Doppelgarage geboten, die mit einem praktischen Starkstromanschluss und einem elektrischen Tor ausgestattet ist. So sind Ihre Fahrzeuge stets sicher und komfortabel untergebracht. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder zur individuellen Gestaltung, um Ihre persönlichen Vorstellungen umzusetzen. Die ruhige und natürliche Umgebung sorgt für entspannte Stunden im eigenen Wohnbereich. Dieses Einfamilienhaus stellt eine ideale Gelegenheit dar, ein modernisiertes und geräumiges Zuhause in einer attraktiven Lage zu erwerben. Ob für Familien, Paare oder auch als Mehrgenerationenhaus – die Kombination aus moderner Ausstattung und flexibel nutzbarem Raumangebot macht diese Immobilie zu einer interessanten Option. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit dieses sofort bezugsbereite Eigenheim näher kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den umfangreichen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Ausstattung und Details

- + modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- + großes Grundstück mit herrlichem Ausblick
- + Doppelgarage mit Starkstromanschluss und elektrischem Tor
- + sofort bezugsbereit
- + offener Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang auf Südbalkon
- + Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Dusche und Wanne im EG
- + separates WC
- + drei Schlafzimmer
- + Einliegerwohnung im UG mit eigenem Zugang und Terrasse

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Alles zum Standort

Ehingen am Ries ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Donau-Ries, nur wenige Kilometer von der Stadt Oettingen entfernt. Der Ort zeichnet sich durch sein aktives Vereinsleben aus. Umgeben von der einzigartigen Landschaft des Ries-Kraters. Die Nähe zur Stadt Oettingen sorgt für eine gute Infrastruktur und zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Oettingen i. Bay. gilt als liebenswerte Residenzstadt im landschaftlich einzigartigen Ries. Die ehemalige Haupt- und Residenzstadt der Grafen und späteren Fürsten zu Oettingen wird geprägt von ihrer herrschaftlichen Vergangenheit: Sie war Sitz zweier Höfe und über mehrere Jahrhunderte sogar konfessionell aufgeteilt. Die sich gegenüberstehenden Barock- und Fachwerkfassaden prägen eindrucksvoll das Stadtbild. Mit ihren bunten Giebeln, Brunnen und Gässchen, dem Residenzschloss und Heimatmuseum lädt die Stadt zum Verweilen und Entdecken ein. Das ca. 5.400 Einwohner zählende Oettingen liegt an der B 466; von ihr zweigen zwei Staatsstraßen ab. Zur Kreisstadt Donauwörth sind es 37 km und in die etwa gleichgroße Stadt Nördlingen 15 km. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel sowie kleinem und mittelständischem Gewerbe. Hier ist auch der Stammsitz der bundesweit tätigen Brauerei. Unmittelbar vor Ort sind Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule und ein Gymnasium vorhanden.

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 162.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24248150 - 86741 Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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