

Ellwangen (Jagst)

# Besonderes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Gartenteich in ruhiger Ortsrandlage

????????? ??????????: 25151001



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

???? ??????: 880.000 EUR • ??????????: ca. 255 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.273 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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

???????? ??????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ??? ??????

???????? ??????????	25151001	????? ???????	880.000 EUR
????????????	ca. 255 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4		
????????????	2		
????? ??????????????	1986	????? ????????????????	2022
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????? ????????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	162.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.02.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	????? ????????????????	1986
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	



??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????





??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????





???????? ??????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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



??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????





???????? ?????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ?????????





??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????





??????? ???????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ???????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????





??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ???????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????





??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ???????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????





??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

?? ????????



??????? ???????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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

Besonderes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Gartenteich in ruhiger Ortsrandlage Dieses beeindruckende, massiv gebaute Einfamilienhaus vereint großzügige Wohnflächen, eine hochwertige Ausstattung mit vielen Extras und eine ruhige Lage am Ortsrand. Auf einer Wohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.273 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein ganz besonderes Wohngefühl mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte. Das massive, unterkellerte Bestandsgebäude aus dem Jahr 1986 wurde 2001 um einen teilunterkellerten Anbau erweitert. Die darüberhinausgehenden regelmäßig durchgeführten Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten ermöglichen daher einem Käufer eine schnelle und unkomplizierte Eigennutzung. Die Raumaufteilung ist durchdacht gestaltet. Es gibt den überdachten Haupteingang, der in den repräsentativen Wohn- und Empfangsbereich (mit Flügeltüren, gemütlichem Kaminofen, Fußbodenheizung, bodentiefen Fenstern, stuckverzierten Zimmerdecken und hochwertigem Parkettboden) führt oder über die elegant geschwungene Betontreppe (mit Echtholzbelag) das Dachgeschoss erschließt. Dieser Dachgeschossbereich könnte separat vom übrigen Haus als Gäste- oder Mehrgenerationenbereich genutzt werden, denn es gibt ein Ankleidezimmer mit Tageslicht, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang in das Duschbad und einen offenen Raum des Flures, bestens geeignet zum gemütlichen Verweilen oder Arbeiten. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von der Doppelgarage in diesen Haupteingangsbereich. Der elegant gestaltete Privatbereich des Hauses überzeugt mit weiteren 3 Schlafzimmern, zwei mit Balkon, einem geschmackvoll gestalteten Tageslichtbad, einem Gäste-WC, Arbeitszimmer, einem Essbereich mit großzügigem Wintergarten, sowie einem Essbereich in direkter Nähe zur Küche. Der Wintergarten stellt nicht nur eine Verbindung zwischen dem Innen- und Außenbereich her, sondern lässt viel Licht einströmen. Vor Sonne schützt die automatisch gesteuerte Beschattung. Heizanschlüsse sind vorhanden, so dass eine ganzjährige Nutzung realisierbar wäre. An kalten Tagen werden beide Essbereiche durch die Wärme des großen und mit einer Sitzbank umgebenen Holzkachelofens besonders behaglich. Den liebevoll gestalteten Garten erreicht man über einen weiteren und mit großen Fensterflächen gestalteten Flurbereich. Das weitläufige Grundstück ist ein echtes Paradies für Gartenfreunde und bietet nicht nur viel Platz für Freizeitaktivitäten, sondern auch Rückzugsorte inmitten der Natur. Ein großer idyllischer Gartenteich fügt sich harmonisch in die Außenanlage ein und schafft eine ruhige, entspannende Atmosphäre – ideal, um dem Alltag zu entfliehen oder Gäste zu empfangen. Ein weiterer Teich befindet sich in der Nähe des Wintergartens auf der anderen Hausseite. In einem kleinen Gartenhäuschen lassen sich

geschützt Werkzeuge unterstellen oder Pflanztöpfe aufbewahren. Ein Gewächshaus ist ebenfalls vorhanden. Im Untergeschoss lädt eine Sauna zum Entspannen ein und ein Weinkeller bietet viel Raum für Weinliebhaber. Dieses besondere Anwesen bietet alles, was das Herz begehrt: eine hochwertige Ausstattung, großzügige Räumlichkeiten, einen idyllischen Garten und eine ruhige Lage. Mit nur wenigen Arbeiten kann schnell eingezogen werden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus bei einer Besichtigung näher vorzustellen! Treten Sie bitte über das vollständig ausgefüllte Kontaktformular mit uns in Kontakt und halten Sie im Vorfeld Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

??????? ???????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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

- großes Grundstück am Ortsrand, angrenzend ins Grüne
  - repräsentatives Wohngebäude und Garten mit Teichen an 2 Hausseiten
  - Pavillion und weitere Terrassenbereiche um das Haus
  - Arbeitshäuschen
  - Gewächshaus
  - Wintergarten mit Heizanschlüssen , automatisch gesteuerte Beschattung
  - Balkon mit Markise von 2 Schlafzimmern zugänglich
  - Doppelgarage mit direktem Zugang in den Hauseingangsbereich, Außenstellplatz
  - Sauna, Dusche
  - Weinkeller
  - überdachter Eingangsbereich
  - Sprossenfenster, 2fach und 3fach verglast
  - Sicherheitsglas, Fenstergitter, Panzerriegel - Einbruchschutz
  - Wandsafe
  - Parkett, Fliesen, Marmor, Granit, Wandputz
  - Kaminofen
  - Kachelofen
  - 2 Bäder
  - Gäste-WC
  - Einbauküche
  - 2 Eingangsbereiche
  - 2 Bereiche als Büro ect. nutzbar
  - repräsentativer Wohnbereich mit Flügeltüren, bodentiefen Fenstern, Raumhöhe ca. 3,05 m
  - Ankleidezimmer mit Tageslicht
  - 4 Schlafzimmer
  - Ölzentralheizung, 3 Heizkreisläufe, teilweise Fußbodenheizung, Gasanschlüsse in der Straße
- (Angaben gerundet, aus den Unterlagen/Auskünften des Verkäufers)



??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten Teilort von Ellwangen (Jagst), eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung. Der Teilort zeichnet sich durch seinen eigenständigen, dörflichen Charakter und eine hohe Lebensqualität aus. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Nähe zur Natur und die Anbindung an die städtische Infrastruktur von Ellwangen. Ellwangen selbst liegt verkehrsgünstig an der A7 und ist ein wichtiger Knotenpunkt zwischen Ulm und Würzburg. Der Teilort bietet eine familienfreundliche Nachbarschaft mit Kindergärten, Grundschule und Spielplätzen in der Nähe. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die historische Altstadt von Ellwangen mit ihren malerischen Gassen, Cafés und Geschäften erreichen Sie in wenigen Autominuten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr verbindet den Teilort zuverlässig mit Ellwangen und den umliegenden Gemeinden. Falls Sie weitere Details oder Infrastruktur ergänzen möchten, lassen Sie es uns wissen!

??????? ????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 162.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

???????? ??????????: 25151001 - 73479 Ellwangen (Jagst)

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

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

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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