

Ehingen am Ries – Ehingen a.Ries

Bezugsfertiges Einfamilenhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Garage

VP azonosító: 24248150



VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203,53 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 718 m²



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	24248150
Hasznos lakótér	ca. 203,53 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálószobák	6
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	325.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 13 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.01.2035
Energiaforrás	Olaj

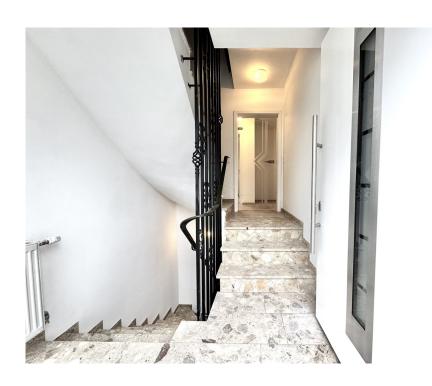
Energetikai tanúsítvány
162.14 kWh/m²a
F
1973





































































Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





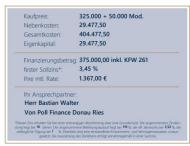
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

т.: 09081 604267-0

www.von-poll.com



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!



www.vp-finance.d



Az els? benyomás

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Nutzen Sie die Gelegenheit und erweben Sie ein modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 718 m² 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 m², 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.



Részletes felszereltség

- + 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



Minden a helyszínr?l

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.



További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 162.14 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts It. 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.



Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Donau-Ries kerület - Nördlingen E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com