

Ehingen an der Donau

# Gepflegtes Reihenendhaus in angenehmer Wohnlage

Objektnummer: 25163001



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 269 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

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

Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25163001                      |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                    |
| Dachform     | Satteldach                    |
| Zimmer       | 6.5                           |
| Schlafzimmer | 5                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 2005                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 495.000 EUR                                                               |
| Haus        | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 63.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005          |

Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie



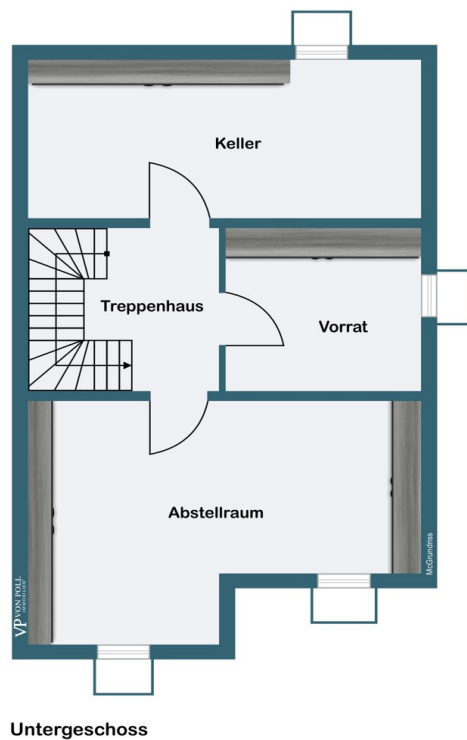
Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Die Immobilie

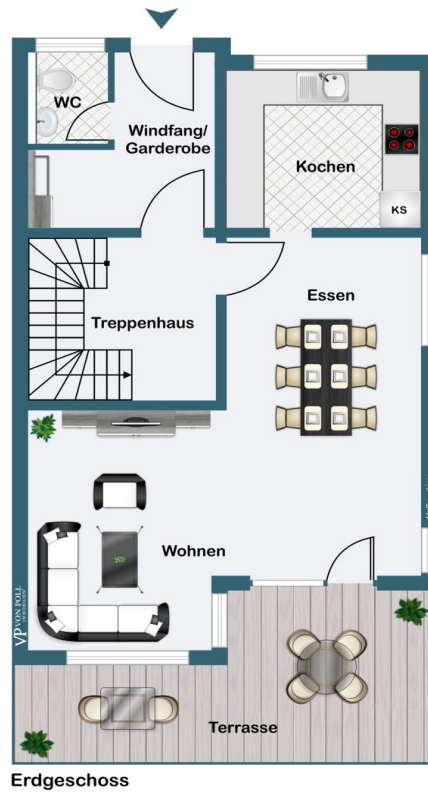


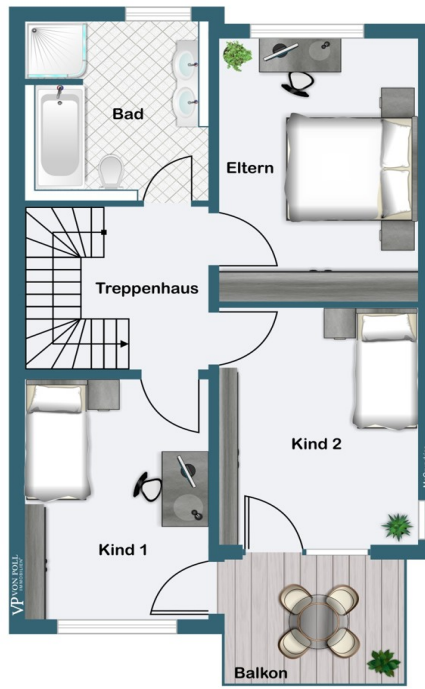
Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Grundrisse

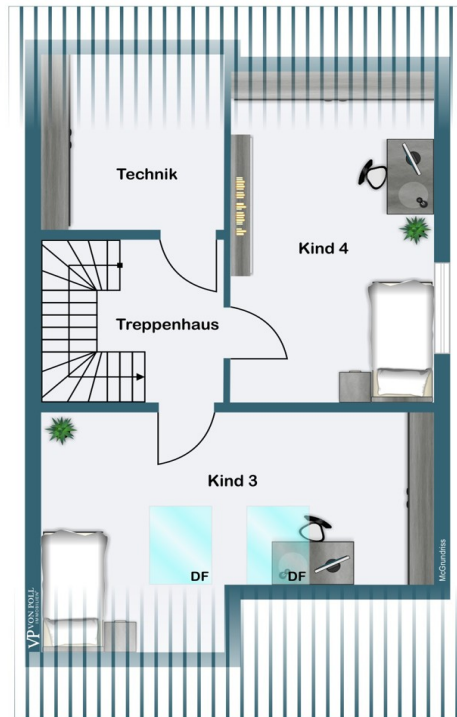








Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmante Reihenendhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 2005. Dieses Reihenendhaus verbindet klassischen Charme mit modernen Elementen und einer durchdachten Raumaufteilung. Die gepflegte Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten und ruhigen Wohnlage von Ehingen an der Donau. Alles ist bequem zu Fuß erreichbar – sei es für Einkäufe, den Kindergarten, Schulen, den Bahnhof, Ärzte, Parks und vieles mehr. Die Architektur dieses Reihenendhauses kombiniert zeitgemäßes Design mit praktischer Funktionalität. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet dieses Reihenendhaus ausreichend Platz für ein komfortables und modernes Familienleben. Die optimale Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre für die gesamte Familie. Freuen Sie sich auf ein Wohnkonzept, dass Stil und Wohnkomfort gerecht wird. Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einem offenen Wohn-Essbereich, der in Verbindung mit der Küche ein harmonisches Zentrum bildet. Ein Gäste-WC sorgt für Komfort und praktische Annehmlichkeiten im Alltag. Der Zugang zum eigenen Garten und zur großzügigen Terrasse mit Süd-Westausrichtung verleiht dem Wohn-Essbereich zusätzlichen Charme und erweitert die Wohnfläche nach draußen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gemütliche Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet Ihnen zwei weitere Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als weitere Kinderzimmer, Büro oder kreativer Raum nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich drei Kellerräume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Hobbyraum, Vorratsraum oder als Stauraum. Die Zentralheizungsanlage mit Gas-Brennwert-Therme sorgt für eine behagliche und gleichmäßige Wärmeverteilung. Ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung zur kontrollierten Lüftung sowie ein Balkonkraftwerk gehören ebenfalls zur Ausstattung. Neben einem Tiefgaragenstellplatz gehört noch ein KFZ-Stellplatz im Freien zu diesem Reihenendhaus. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Ausstattung und Details

### Eckdaten

- Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 269 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2005
- Geschosse: 3
- Besonderheiten: Terrasse, Balkon mit Balkonkraftwerk
- Keller: Vollständig unterkellert
- Stellplätze: 1 Tiefgaragenstellplatz und 1 Außenstellplatz inklusive
- Heizung: Gaszentralheizung

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse

#### Obergeschoss:

- Drei Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro)
- Großzügiges Badezimmer

#### Dachgeschoss:

- Zwei weitere Zimmer, vielseitig nutzbar

Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Alles zum Standort

Ehingen (Donau) ist eine Stadt im Südosten Baden-Württembergs, etwa 23 Kilometer südwestlich von Ulm und 67 Kilometer südöstlich von Stuttgart. Die größte Stadt im Alb-Donau-Kreis ist für die umliegenden Gemeinden ein Mittelzentrum. Seit dem 1. Januar 1974 ist Ehingen eine Große Kreisstadt. Lage Ehingen liegt am Südrand der Mittleren Flächenalb, einem Teil der Schwäbischen Alb, am nördlichen Ufer der Donau in einer Flussschleife der Schmiech. Dieser kleine Fluss entspringt rund 20 km nördlich von Ehingen in den Lutherischen Bergen, erreicht das Stadtgebiet bei Berkach, durchquert die Kernstadt und mündet südöstlich von ihr in die Donau. Die Donau streift die Stadt nur im äußersten Südosten. Von Munderkingen und Rottenacker kommend gelangt sie beim Stadtteil Herbertshofen in das Stadtgebiet, fließt dann in nordöstlicher Richtung vorbei an den Stadtteilen Dintenhofen und Dettingen, zwischen der Kernstadt im Norden und dem Stadtteil Berg im Süden hindurch, bevor sie die Schmiech aufnimmt und anschließend südlich der Stadtteile Nasgenstadt und Gamerschwang verläuft, um schließlich das Stadtgebiet nordöstlich in Richtung Ulm wieder zu verlassen. Bahnverkehr Ehingen liegt an der Bahnstrecke Ulm–Sigmaringen (auch Donaubahn genannt) und ist Regionalbahn- sowie Regional-Express-Halt. Die Regional-Express Züge verkehren im Stundentakt zwischen Ulm und Sigmaringen (größtenteils auch stündlich bis nach Donauessingen, seltener bis Villingen-Schwenningen). Ehingen ist ebenfalls Teil der stündlich verkehrenden Regio-S-Bahn-Linie Ulm-Munderkingen. Somit ergibt sich nach Ulm und nach Munderkingen ein Halbstunden-Takt. Die Stadt ist in den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund eingegliedert. Fernstraßen Durch die Bundesstraße 465 (Kirchheim unter Teck–Leutkirch im Allgäu), die Bundesstraße 311 (Ulm–Geisingen) und die Bundesstraße 492 (Blaubeuren–Ehingen) ist Ehingen an das überregionale Straßennetz angebunden.



Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 63.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach

**E-Mail:** [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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