

Ehingen an der Donau

# Gepflegtes Reihenendhaus in angenehmer Wohnlage

Número da propriedade: 25163001



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

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 269 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Numa vista geral

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25163001                                                                          |
| Área                   | ca. 130 m²                                                                        |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                                   |
| Quartos                | 6.5                                                                               |
| Quartos                | 5                                                                                 |
| Casas de banho         | 1                                                                                 |
| Ano de construção      | 2005                                                                              |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 495.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 27.03.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 63.10 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | B                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2005                              |

Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel



Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel





Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel



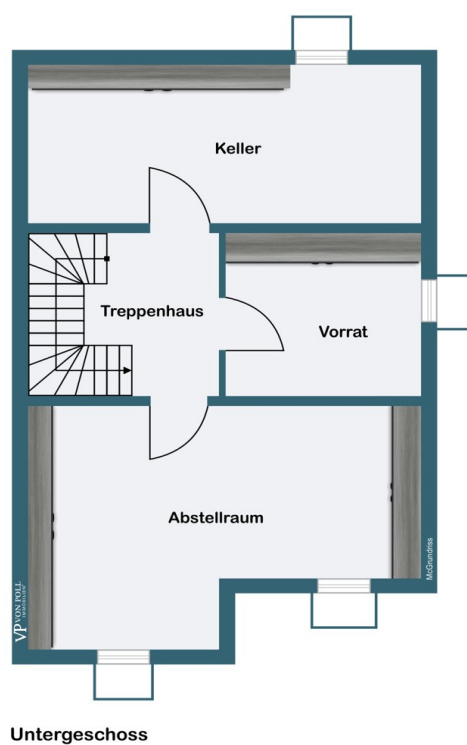
Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## O imóvel

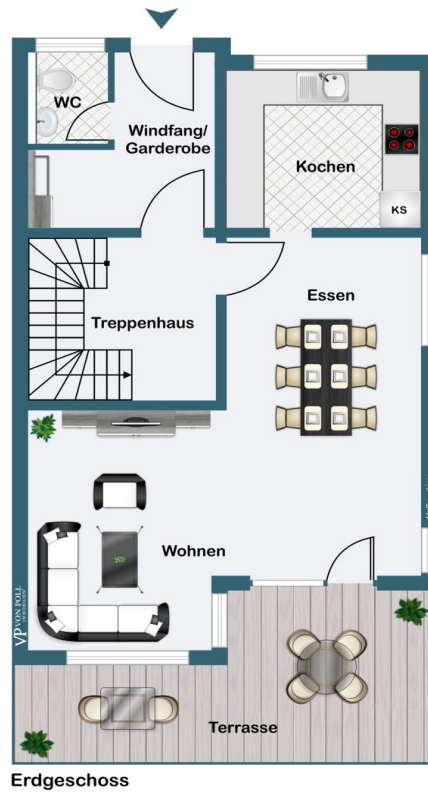


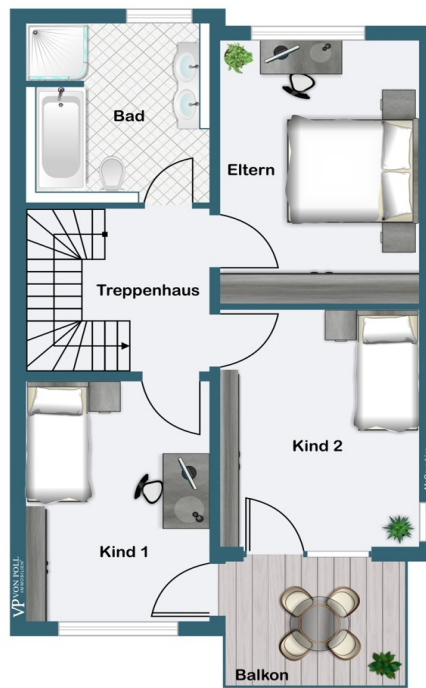
Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Plantas dos pisos

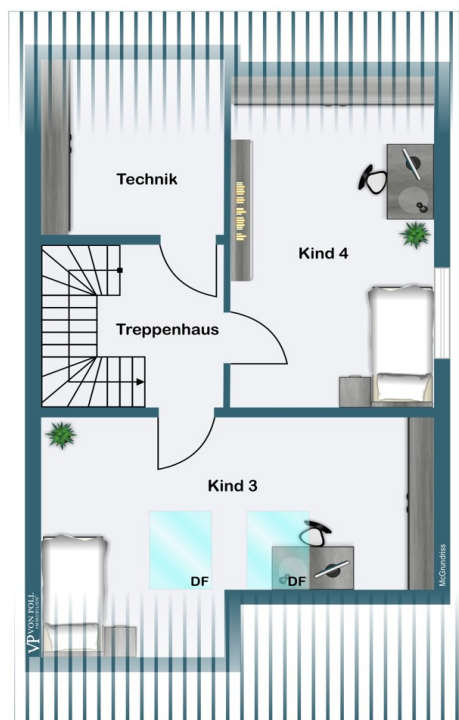








Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Detalhes do equipamento

### 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

Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Tudo sobre a localização

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 Donaueschingen, 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.



Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)