

Ehingen an der Donau

# Gepflegtes Reihenendhaus in angenehmer Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 25163001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 269 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## A colpo d'occhio

|                     |                                                 |                        |                                                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25163001                                        | Prezzo d'acquisto      | 450.000 EUR                                                                     |
| Superficie netta    | ca. 130 m <sup>2</sup>                          | Casa                   | Villa a schiera d'angolo                                                        |
| Tipologia tetto     | a due falde                                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Vani                | 6.5                                             | Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Camere da letto     | 5                                               | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Bagni               | 1                                               | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 2005                                            |                        |                                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato |                        |                                                                                 |

CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 63.10 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà



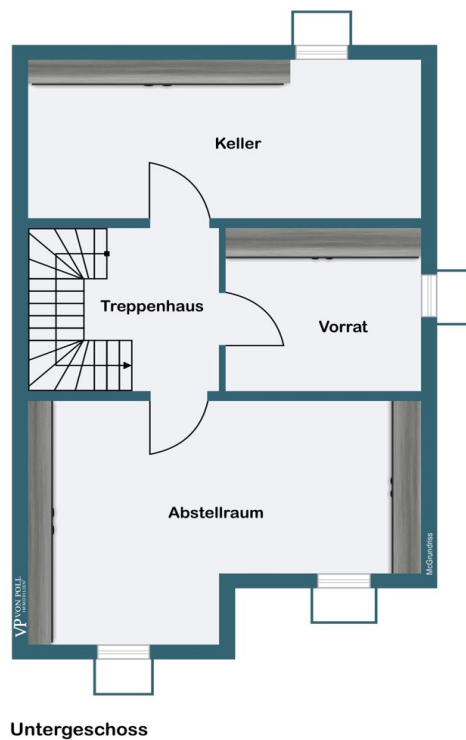
CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

## La proprietà

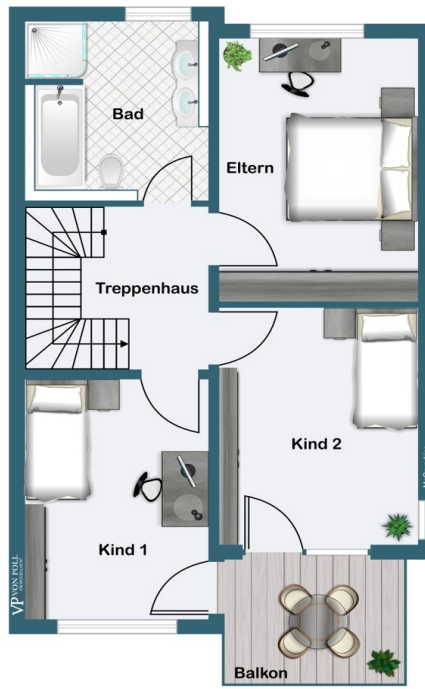


CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau

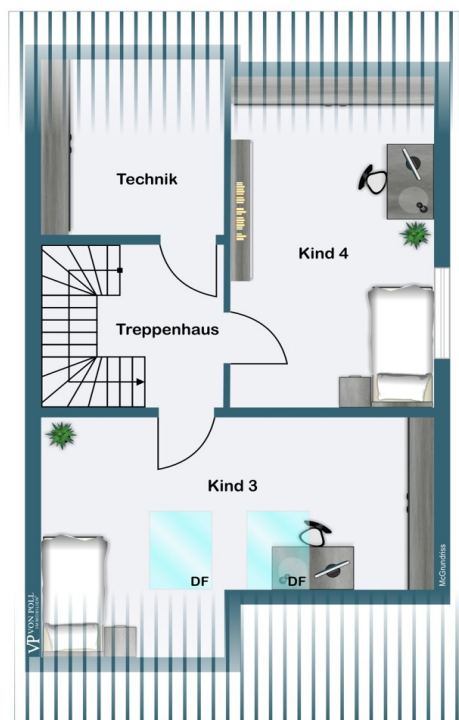
## Planimetrie







Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau**

## Dettagli dei servizi

### 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

**CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 63.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 25163001 - 89584 Ehingen an der Donau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

**Tel.:** +49 7351 - 82 98 53 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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