

Exposé

Doppelhaushälfte in Ellingen

Exklusive Doppelhaushälfte mit Einbauküche (Passivhaus)



Objekt-Nr. OM-261230

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernhard Magg

91792 Ellingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	4.200 €
Grundstücksfläche	462,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	127,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	110 €	Stellplätze	2
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus!

Herrliche Aussicht, großzügiger Wohnraum, lichtdurchflutete Räume und eine ruhige Lage - dieses Haus hat alles, was Sie suchen. Das moderne Design und die hochwertige Ausstattung sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl, während die große Terrasse zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das Haus bietet ausreichend Platz für eine Familie und ist perfekt für Unterhaltung und Geselligkeit geeignet. Die geräumige Küche und der offene Wohn- und Essbereich sind ideal für gemeinsame Abende oder Feiern. Außerdem gibt es mehrere Schlafzimmer, in denen Sie sich zurückziehen und entspannen können.

Das Haus verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit vielen Extras wie elektrischen Rollläden, einer Proxon Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung, einem automatischen Luftaustausch alle 2 Stunden und einem Hepa-Luftfilter, der Pollen, Staub und Mücken zurückhält. Das Haus hat auch einen ökologischen Wandaufbau ohne Styropor und eine Holzfaserdämmung für bis zu 10 Stunden sommerlichen Hitzeschutz und höchste Dämmeigenschaften im Winter. Außerdem bietet es ausreichend Staufläche auf dem Dachboden.

Die Lage ist ideal für alle, die Ruhe und Erholung suchen, aber dennoch nicht weit von der Stadt entfernt sein möchten. Das Haus liegt in einer wunderschönen Umgebung.

Dieses Haus ist ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

- Neubau. Fertigstellung März 2023.
- Für 4 Personen geeignet.
- 1 Elternschlafzimmer mit Ankleide oder Homeoffice-Bereich.
- 2 Kinder- oder Arbeitszimmer.
- 1 Wohn-/Esszimmer mit offener Küche.
- 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC.
- 1 Gäste-Duschbad mit WC.
- 1 Technik-/Hauswirtschaftsraum.
- Doppel-Carport für zwei Fahrzeuge.
- 127 qm Wohnfläche (ohne Terrasse).
- Terrasse 49 qm.
- Dachboden 53 qm
- Grundstück 462 qm pro Doppelhaushälfte, insgesamt 924 qm.

Ausstattung

- Hochwertige Ausstattung.
- Niedrigenergiehaus: KFW 40 Energieeffizienz Standard (=Passivhaus).
- Proxon Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung.
- Automatischer Luftaustausch alle 2 Stunden.
- Hepa-Luftfilter: Pollen, Staub und Mücken werden zurückgehalten.

- Elektrische Rollläden.
- Hochwertige Einbauküche mit Induktionsherd (Bosch), Dunstabzug (Berbel), Backofen (Bosch) und Spülmaschine (Siemens).
- Erdgeschoss: Fliesenboden.
- Obergeschoss Vinylboden Eiche.
- Staufläche auf dem Dachboden.
- Kabelanschluss, DSL-Telekomanschluss.
- Ökologischer Wandaufbau, kein Styropor.
- Holzfaserdämmung: bis 10h sommerlicher Hitzeschutz und höchste Dämmeigenschaften im Winter.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Bitte füllen Sie das Kontaktformular aus und geben Sie eine Telefonnummer an.
- Bitte geben Sie die Anzahl der Personen an, welche einziehen möchten und machen Sie bitte Angaben zu Ihrer beruflichen Situation.
- Wenn Sie nach der Besichtigung das Haus mieten möchten, werden wir Sie um eine Selbstauskunft mit Gehaltsnachweisen bitten.
- Mindestmietdauer 12 Monate.
- Rauchen ist im Haus nicht gestattet.
- Die Kommunikation ist nur in deutscher Sprache möglich.
- Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer.
- Das Haus ist aktuell vermietet, die Mieter ziehen Ende März 2026 aus. Das Haus ist ab 01.04.2026 verfügbar.
- Nächste Besichtigungstermine: 31.01. und 07.02.2026

Lage

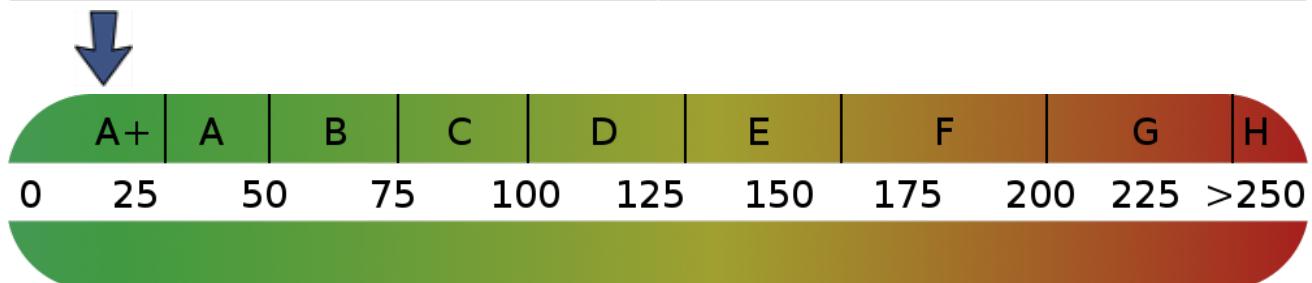
- Ausrichtung nach Süden.
- Im Grünen am Stadtrand von Ellingen neben dem Bahnhof.
- Direkte Zugverbindung Roth, Schwabach, Nürnberg - Treuchtlingen, Eichstätt, Ingolstadt, München.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie

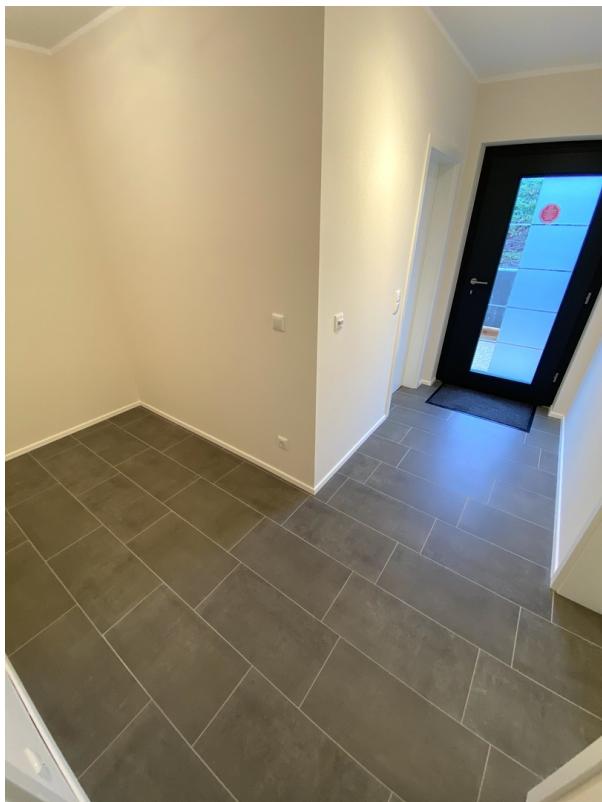


Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Eingang Flur und Garderobe

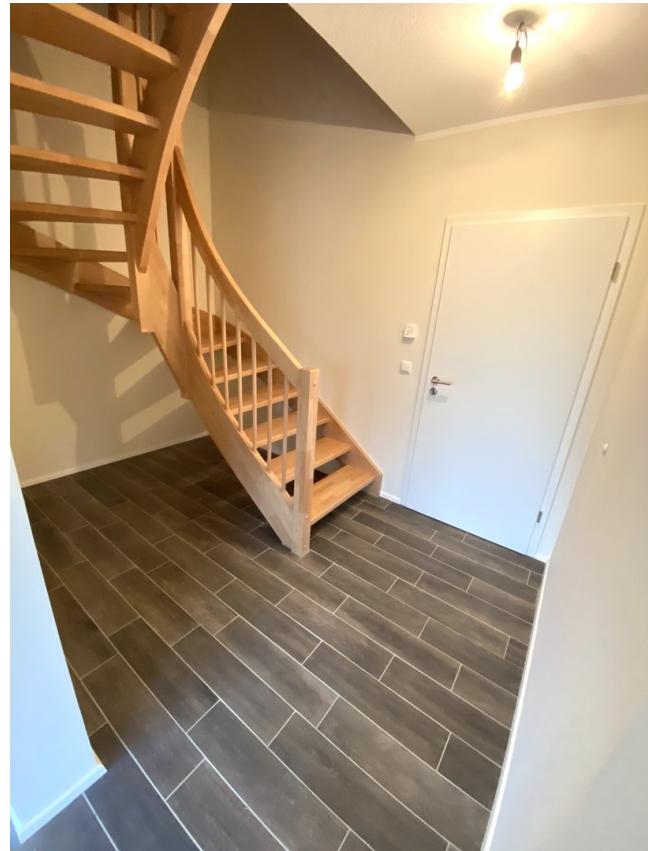


Dusch-WC EG Ansicht 1



Dusch-WC EG Ansicht 2

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Obergeschoss



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Dusche Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide OG



Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



Technik- & Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Dachboden



Wandaufbau Foto

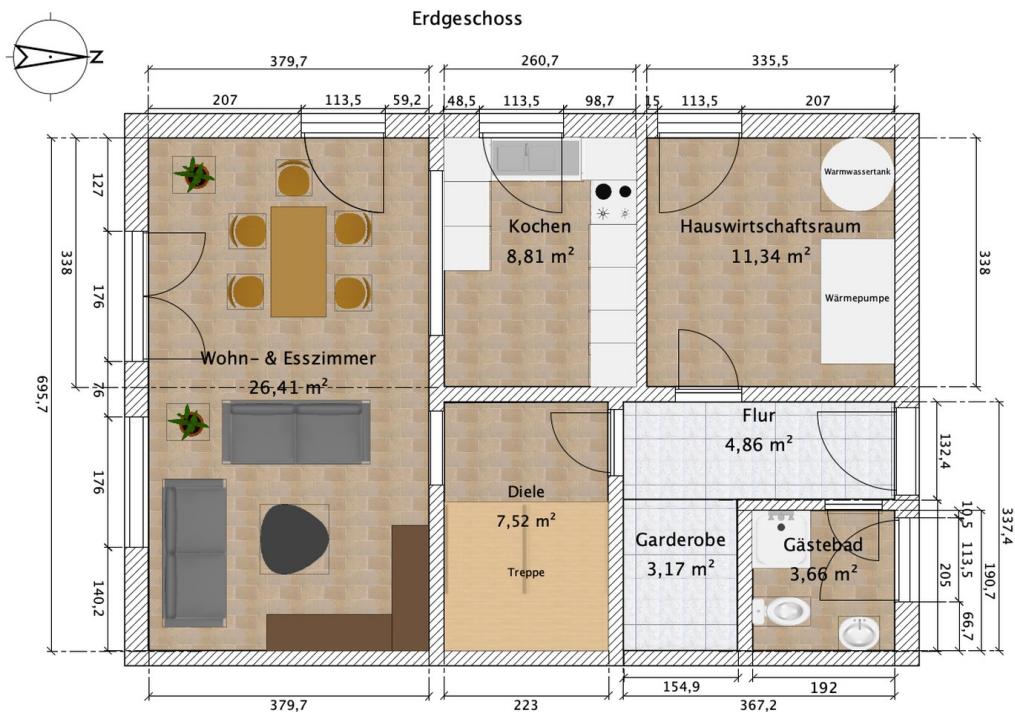
Exposé - Galerie



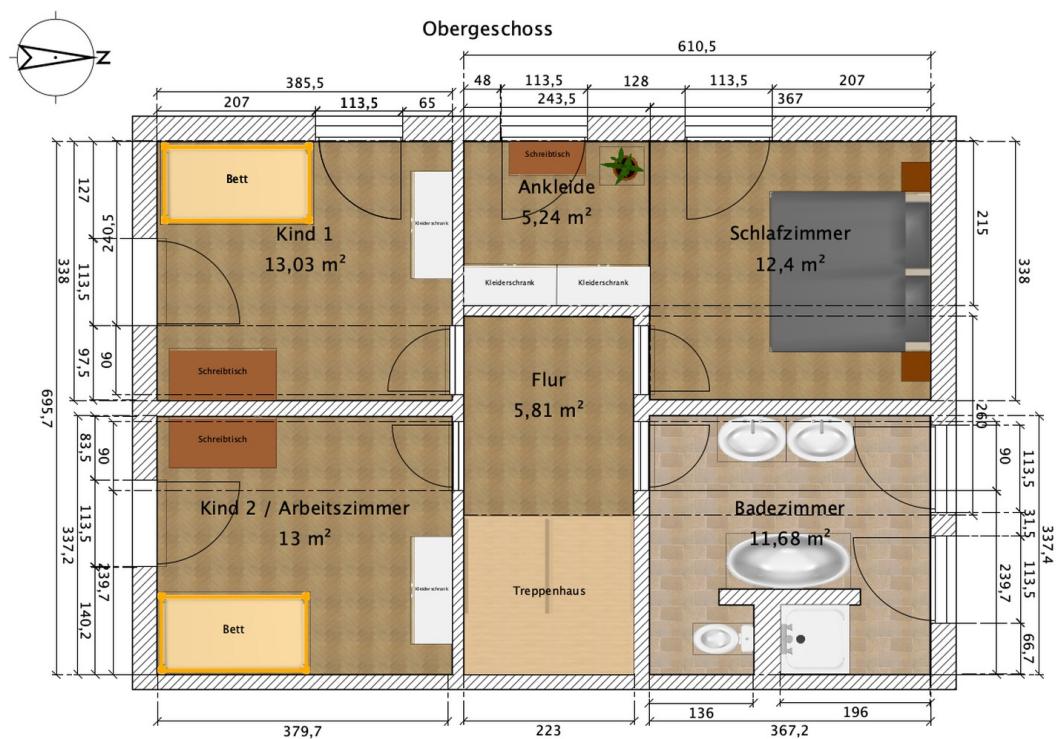
Ökologischer Wandaufbau



Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss