

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ehigen

Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten, großer Terrasse & Wintergarten (unmöbliert)



Objekt-Nr. **OM-444307**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Kreuzer Holding GmbH

Alemannenring 38
86678 Ehigen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022
Zimmer	3,00
Wohnfläche	107,20 m ²
Energieträger	Holzpellets
Nebenkosten	150 €
Heizkosten	180 €
Summe Nebenkosten	330 €
Miete Garage/Stellpl.	75 €
Mietsicherheit	3.900 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage von Ehingen befindet sich diese hochwertige Erdgeschosswohnung in einer modernen Wohnanlage mit nur fünf Einheiten. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Bauweise sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die offene Gestaltung entsteht ein modernes, luftiges Raumgefühl mit viel Tageslicht. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich und sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der nachgerüstete Kaltwintergarten, der den Wohnraum ideal erweitert und vielseitig nutzbar ist – ob als Essbereich, Rückzugsort oder geschützter Aufenthaltsraum.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine große Terrasse sowie einen eigenen Gartenanteil, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung bietet neben dem Wohnbereich ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer eignet. Ein modernes Badezimmer sowie ein funktionaler Flur runden das Raumangebot ab.

Die Immobilie wurde im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und bietet durch Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster und moderne Haustechnik einen hohen Wohnkomfort bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Der Bezug ist voraussichtlich ab 01. August möglich, kann sich jedoch aufgrund des laufenden Umzugs noch geringfügig verschieben.

Ausstattung

Das Badezimmer wurde besonders hochwertig und individuell ausgestattet und hebt sich deutlich vom Standard ab:

Hochwertige Armaturen der Marke Axor

Sensorgesteuerte Armatur am Waschtisch

Maßgefertigter Badschrank vom lokalen Schreiner

Große Trapezbadewanne

Modernes Dusch-WC

Zusätzlich überzeugt die Wohnung durch:

Kaltwintergarten als zusätzlicher Wohnbereich

Große Terrasse mit Gartenanteil

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

3-fach verglaste Fenster

Energieeffiziente Bauweise (KfW-55)

Eigene Garage + zusätzlicher Stellplatz

Kellerabteil

Fahrradstellplatz

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Kreuzer Holding GmbH

Hirtenmäher 2

86707 Kühenthal

Registergericht Augsburg HRB 34109

USt-Id№: DE327417432

Tel.: 08273-8541

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Neubaugebiet „Ehinger Höhe“ in der Gemeinde Ehingen – in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit viel Natur und gleichzeitig guter Anbindung. Besonders hervorzuheben ist die Lage am Ortsrand des Neubaugebietes, wodurch Sie einen freien, unverbaubaren Blick sowie ein besonders entspanntes und naturnahes Wohnumfeld genießen.

Ehingen liegt etwa 30 km nördlich von Augsburg und ist eingebettet in eine idyllische Landschaft mit hohem Erholungswert. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung: Über die B2 erreichen Sie Augsburg sowie Donauwörth in kurzer Zeit, die Autobahn A8 ist ebenfalls in ca. 15 Minuten erreichbar.

Über den nahegelegenen Bahnhof in Nordendorf besteht zudem eine sehr gute Zuganbindung Richtung Augsburg und Nürnberg.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Nordendorf. Ein Kindergarten ist direkt in Ehingen vorhanden, Schulen sind in den umliegenden Orten schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, Natur, Ortsrandlage und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Paare als auch für Familien.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Terrasse



Flur Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Flur und Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Essen / Wohnen



Essen / Wohnen

Exposé - Galerie



Kinder/ Gästezimmer



Kinder/ Gästezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad