

Exposé

Doppelhaushälfte in Ellingen

Exklusive Doppelhaushälfte mit Einbauküche (Passivhaus)



Objekt-Nr. **OM-447513**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.580 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernhard Magg

Ziegelweg 21A
91792 Ellingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	4.200 €
Grundstücksfläche	462,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	110 €	Stellplätze	2
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

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. 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.
- 1 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, Vinyl / PVC

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.
- Die Kommunikation ist nur in deutscher Sprache möglich.
- Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer.
- Rauchen ist im Haus nicht gestattet.
- Das Haus ist ab sofort verfügbar.
- Die nächsten Besichtigungstermine finden am 14.06.2026 statt.

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, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Eingang Flur und Garderobe

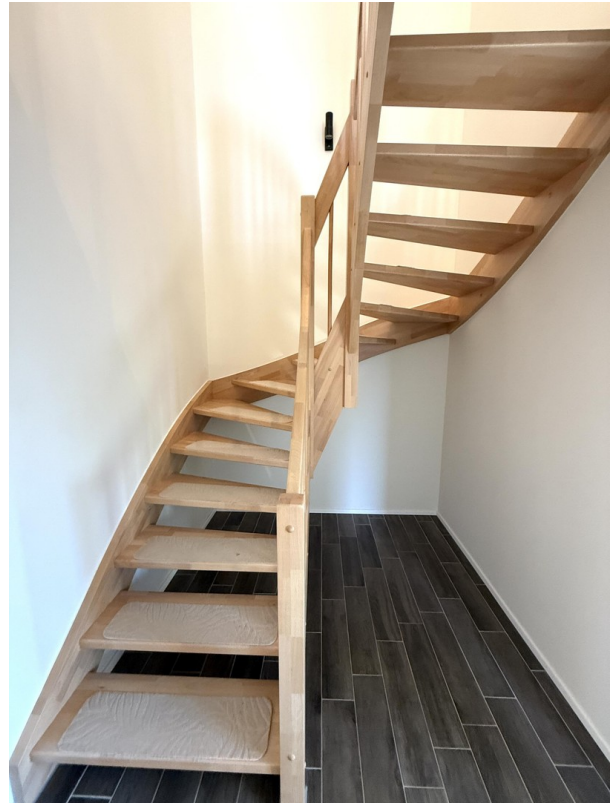


Dusch-WC EG Ansicht 1

Exposé - Galerie



Dusch-WC EG Ansicht 2



Treppenaufgang



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Dusche Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer+Ankleide Ansicht1



Schlafzimmer+Ankleide Ansicht2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Technik- & Hauswirtschaftsraum



Dachboden

Exposé - Galerie



Garten



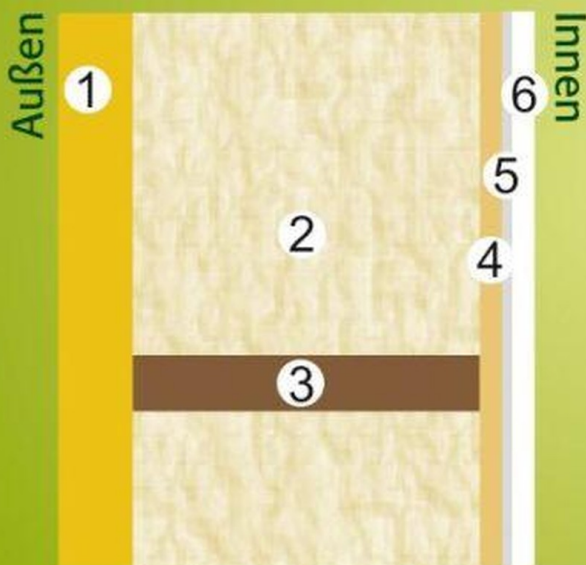
Garten und Rückseite Haus

Exposé - Galerie



Haus und Carport

Dämmung Außenwand



- 1 Holzfaserdämmplatte
- 2 Mineraldämmung
- 3 Konstruktionsvollholz
- 4 Holzwerkstoffplatte
- 5 Dampfbremsmembrane
- 6 Gipskartonbauplatte



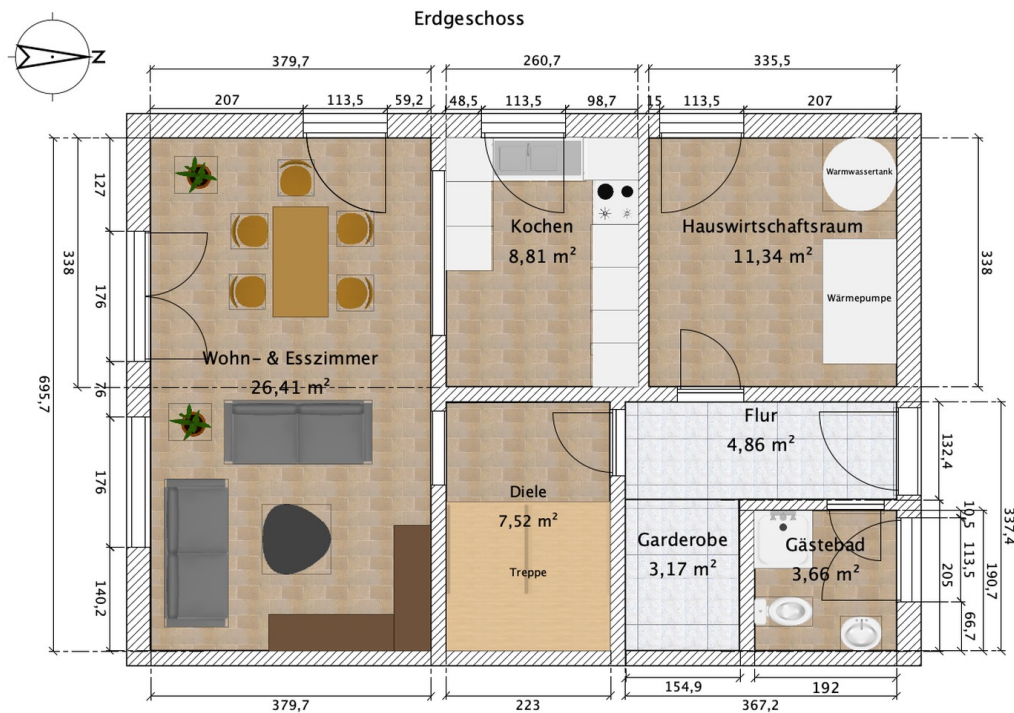
Ökologischer Wandaufbau

Exposé - Galerie

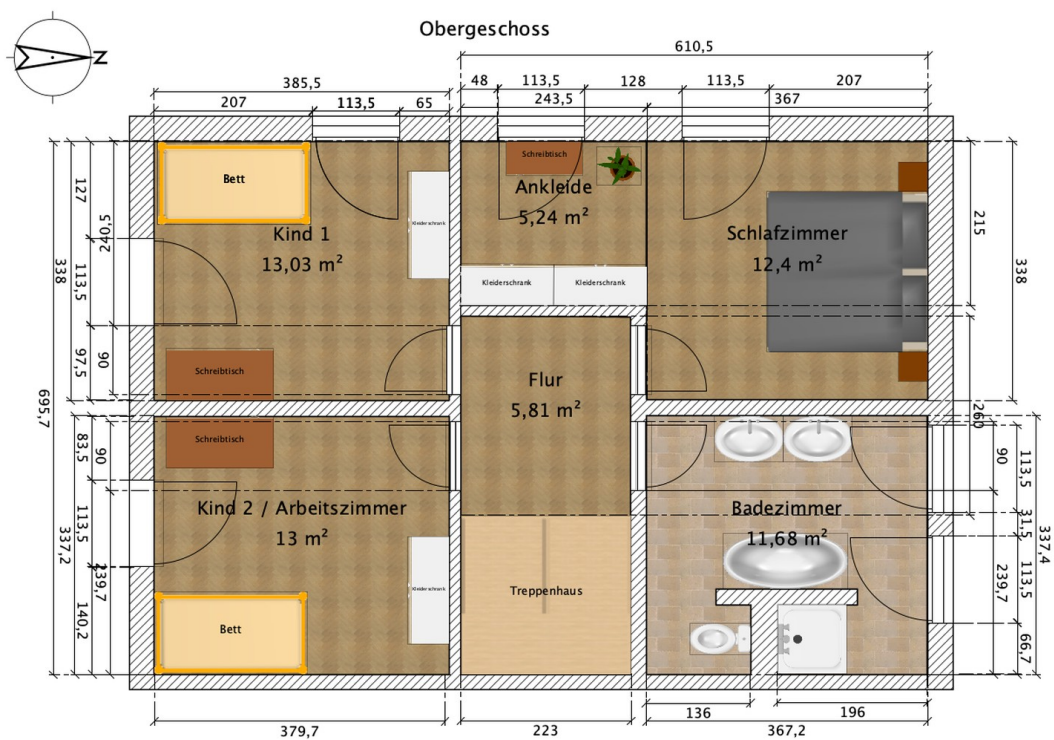


Wandaufbau

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss