

Exposé

Einfamilienhaus in Ellgau

**Ruhig wohnen, schnell in der Stadt: Ihr Ziegelhaus nahe
Donauwörth & Augsburg**



Objekt-Nr. OM-459462

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.999 €**

Ansprechpartner:
Kerstin Spallek

86679 Ellgau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	765,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	198,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1994 in solider und wertbeständiger Ziegelbauweise errichtete Einfamilienhaus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, seine hervorragende Substanz und ein überaus großzügiges Platzangebot. Mit insgesamt 6 Zimmern – darunter 3 flexible Schlafzimmer und ein separates Büro für das Homeoffice – bietet diese Immobilie die perfekte Basis für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf.

Schon beim Betreten des Erdgeschosses fällt der pflegeleichte und zeitlose Fliesenboden ins Auge, der sich durch die gesamten Räumlichkeiten dieser Ebene zieht. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen Kamin aufgewertet wird – ideal für behagliche Stunden an kalten Wintertagen. Die bereits vorhandene Einbauküche ist komplett ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Eine elegante Holzterrappe führt Sie von hier aus in das Obergeschoss sowie in den Keller.

Besonders nachhaltig und zukunftssicher: Das Haus wird umweltfreundlich und komfortabel über Fernwärme beheizt. Zudem wurden die Fenster auf der Wetterseite im Jahr 2021 und die Dachflächenfenster im Jahr 2019 bereits fachmännisch erneuert, sodass hier energetisch schon wichtige Investitionen getätigt wurden.

Ein absolutes Highlight ist das clevere Raumkonzept über der Doppelgarage: Dieser Bereich wurde zu einem wunderschönen, großzügigen Elternschlafzimmer ausgebaut. Dank der Größe und des hervorragenden Schnitts lässt sich dieser Raum alternativ auch perfekt als XXL-Kinderzimmer oder Studio nutzen. Eines der weiteren Kinderzimmer verfügt über einen Zugang zu einem modernen, pflegeleichten Alubalkon.

Das Haus ist voll unterkellert – und das Beste: Sogar die Doppelgarage ist unterkellert, was Ihnen eine enorme Menge an zusätzlichem Stauraum, Platz für Hobbys oder eine Werkstatt bietet.

Das Anwesen befindet sich auf einem attraktiven, kaum einsehbaren Eckgrundstück. Der herrlich eingewachsene Garten gleicht einer grünen Oase und bietet viel Privatsphäre, Platz zum Entspannen für die Großen und ausreichend Spielfläche für die Kleinen.

Ausstattung

Böden: Hochwertige, pflegeleichte Fliesenböden im gesamten Erdgeschoss

Küche: Voll ausgestattete Einbauküche inklusive

Highlights im Wohnbereich: Gemütlicher Kamin für wohlige Wärme

Besonderes Raumwunder: Ausgebautes Studio über der Doppelgarage (nutzbar als Elternschlafzimmer oder großes Kinderzimmer)

Außenbereich: Alubalkon an einem der Kinderzimmer

Modernisierungen:

Dachflächenfenster im Jahr 2019 erneuert

Fenster auf der Wetterseite im Jahr 2021 erneuert

Heizung: Zukunftssichere und bequeme Fernwärme

Parken & Nutzfläche: Doppelgarage (voll unterkellert) + Haupthaus voll unterkellert (extrem viel Stauraum)

Verbindung: Schöne, klassische Holzterrappe über alle Etagen

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ländlicher Charme trifft beste Erreichbarkeit – Massivhaus in Ellgau

Wer die Ruhe auf dem Land sucht, ohne auf eine exzellente Verkehrsanbindung zu verzichten, findet hier die perfekte Adresse. In einer verkehrsberuhigten und grünen Umgebung von Ellgau liegt dieses wertbeständige Ziegelhaus aus dem Jahr 1994.

Die Gemeinde im idyllischen Lechtal bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Rad- und Wanderwege beginnen quasi vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Zentren: In nur 15 Minuten sind Sie im Stadtzentrum von Donauwörth, und über die nahegelegene B2 sowie die Bahnstrecke im Nachbarort Nordendorf sind Sie perfekt mit dem Wirtschaftsraum Augsburg/München vernetzt. Ein ideales, massiv gebautes Zuhause für Menschen, die nach Feierabend die dörfliche Ruhe genießen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur



We



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Büro



Ausblick Kinderzimmer

Exposé - Galerie

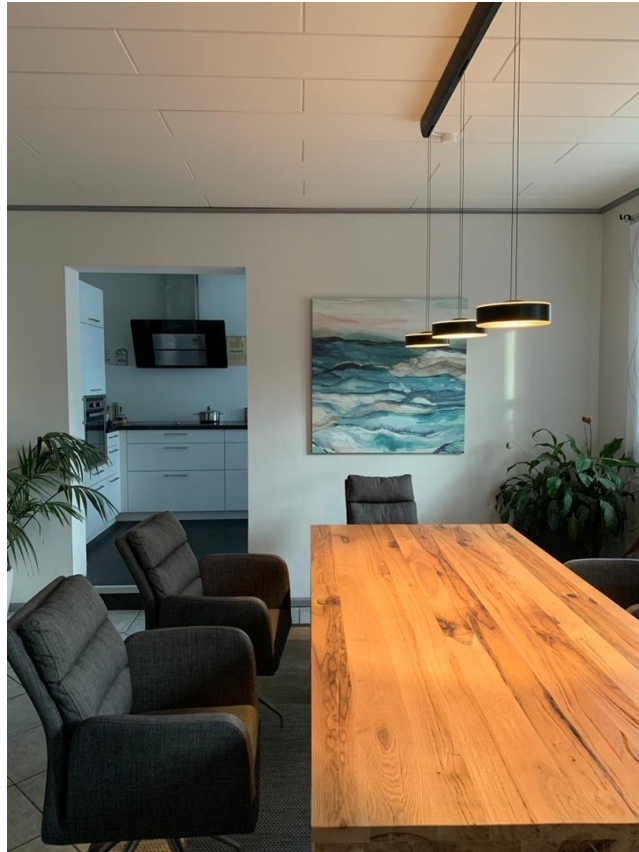


Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie

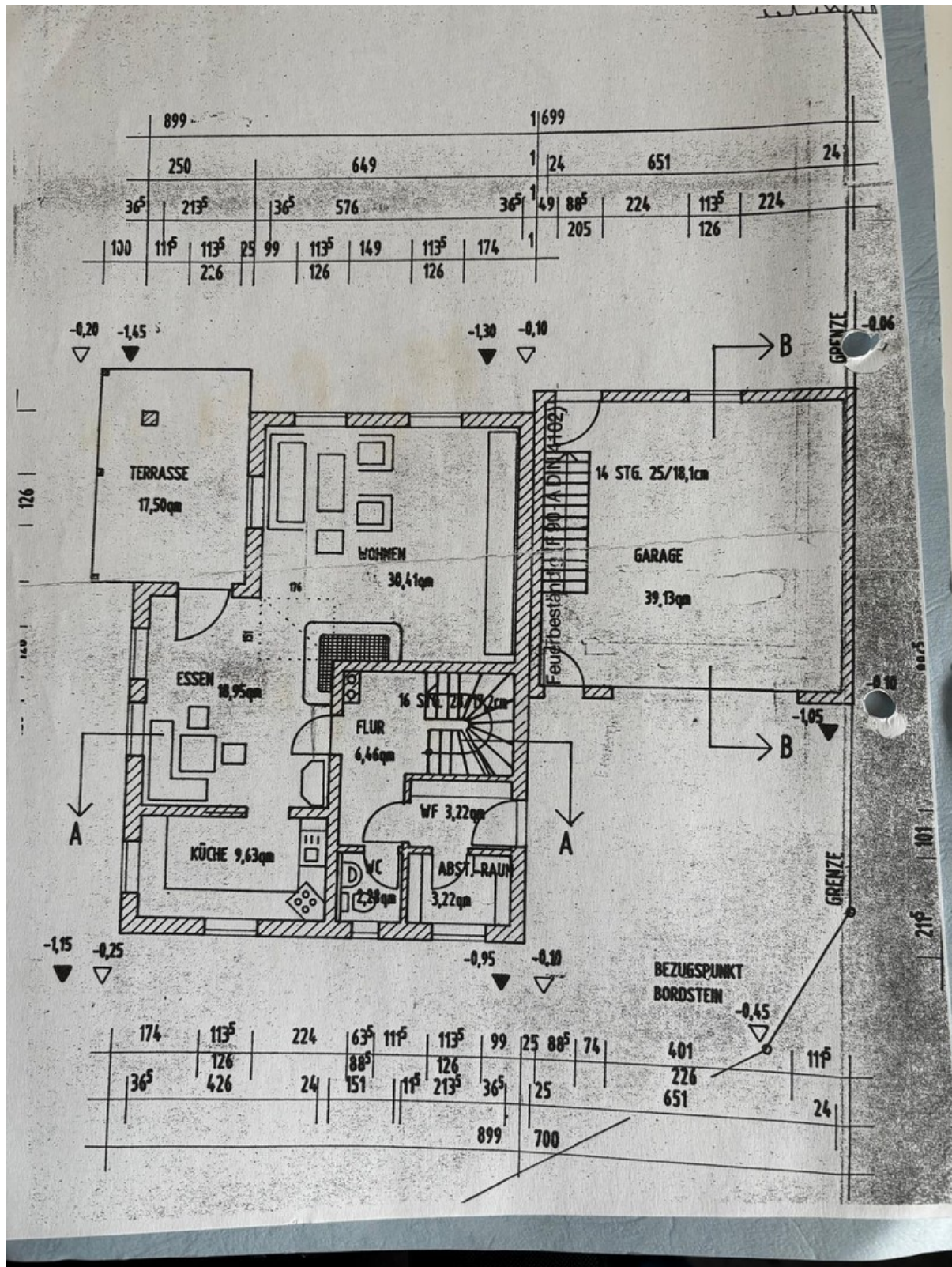


Blick von der Terrasse



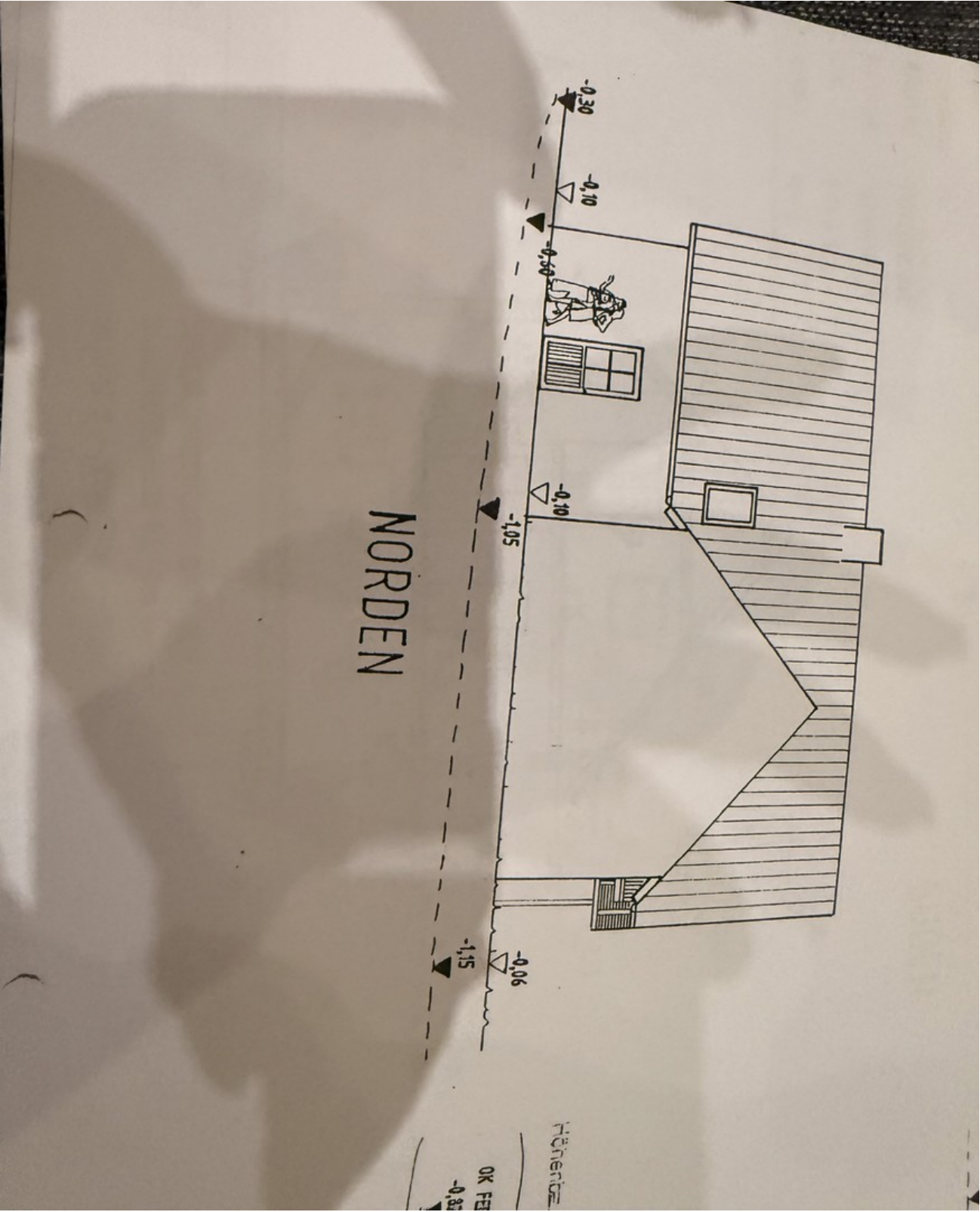
Hausansicht Garten

Exposé - Grundrisse



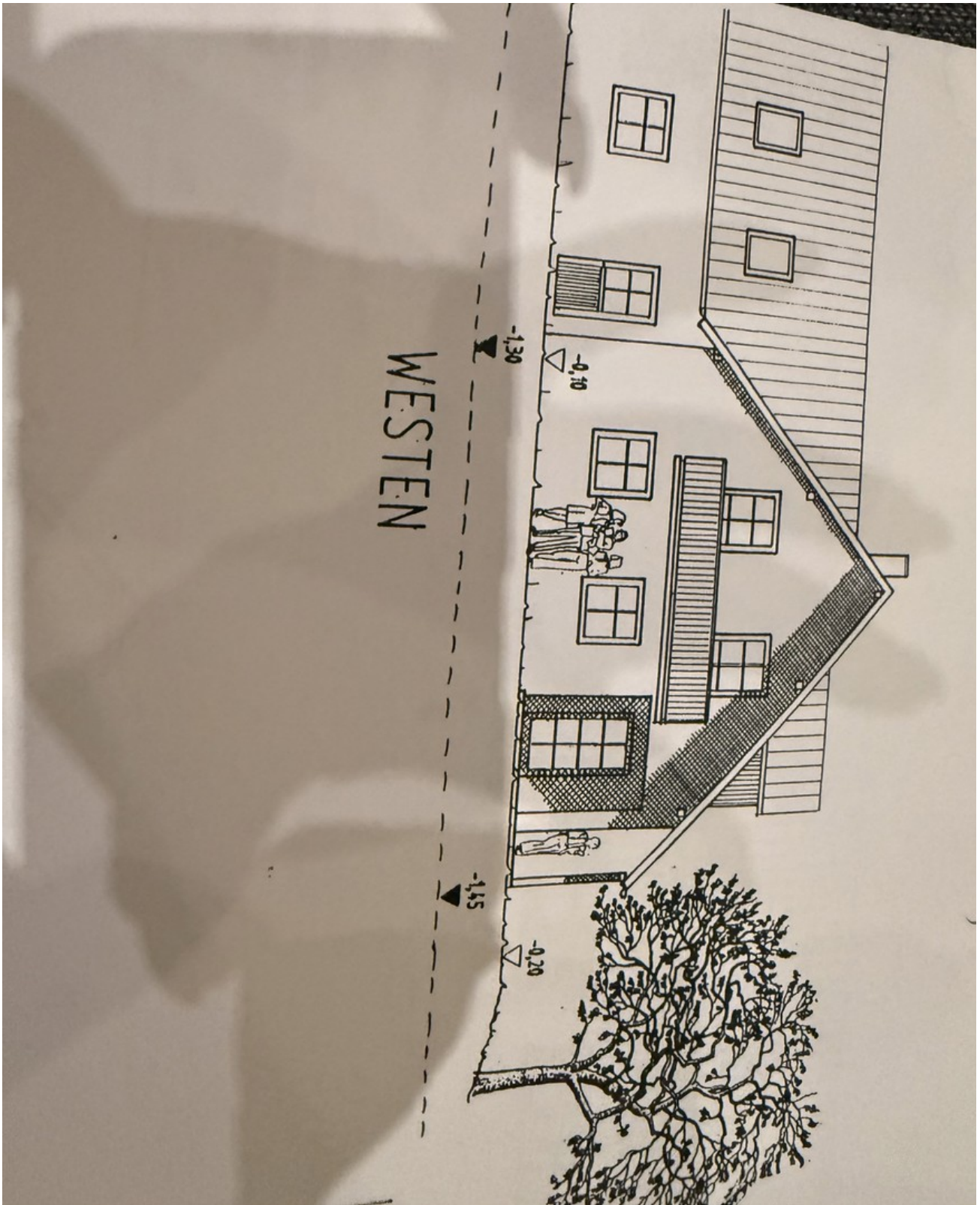
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



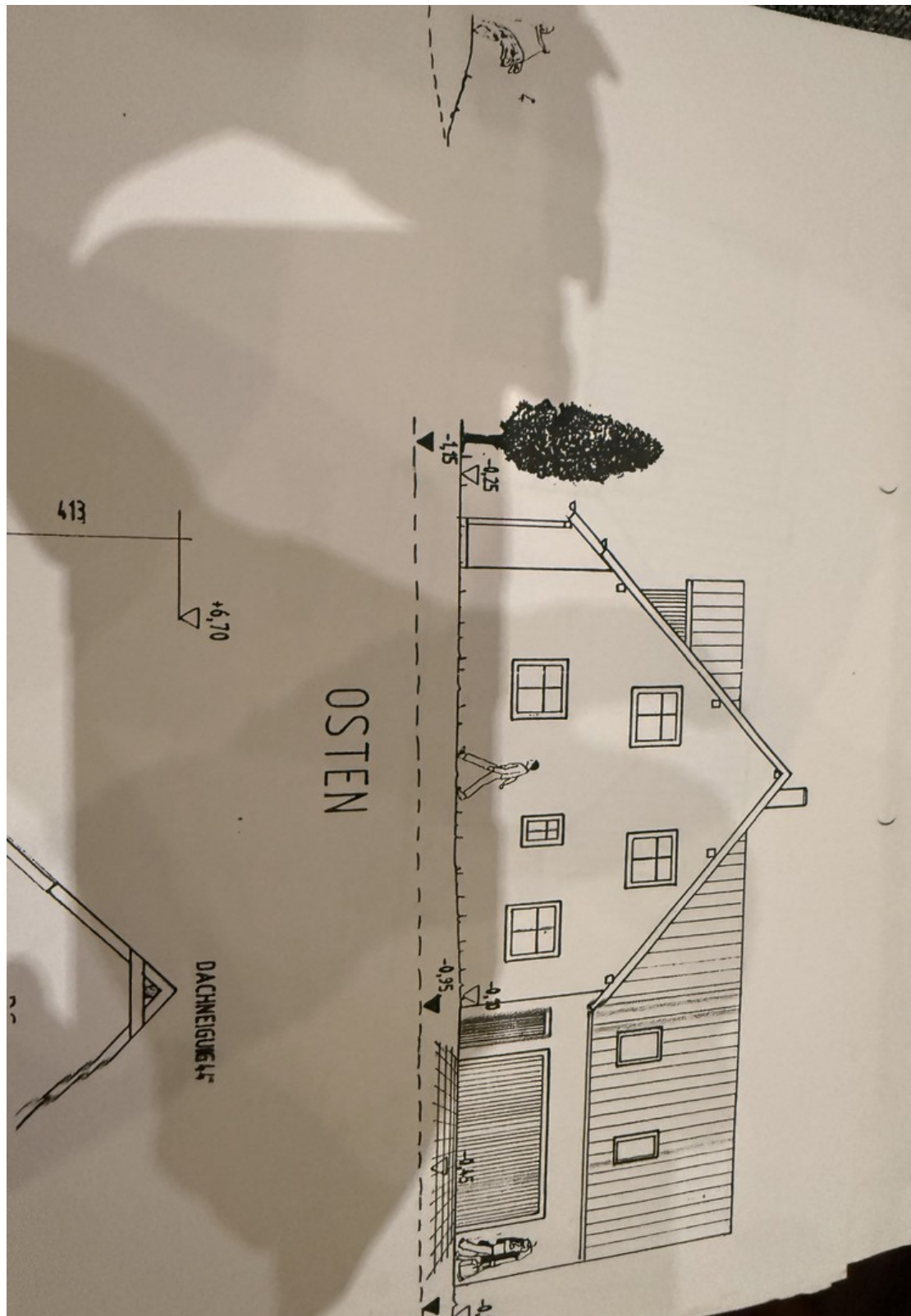
Norden

Exposé - Grundrisse



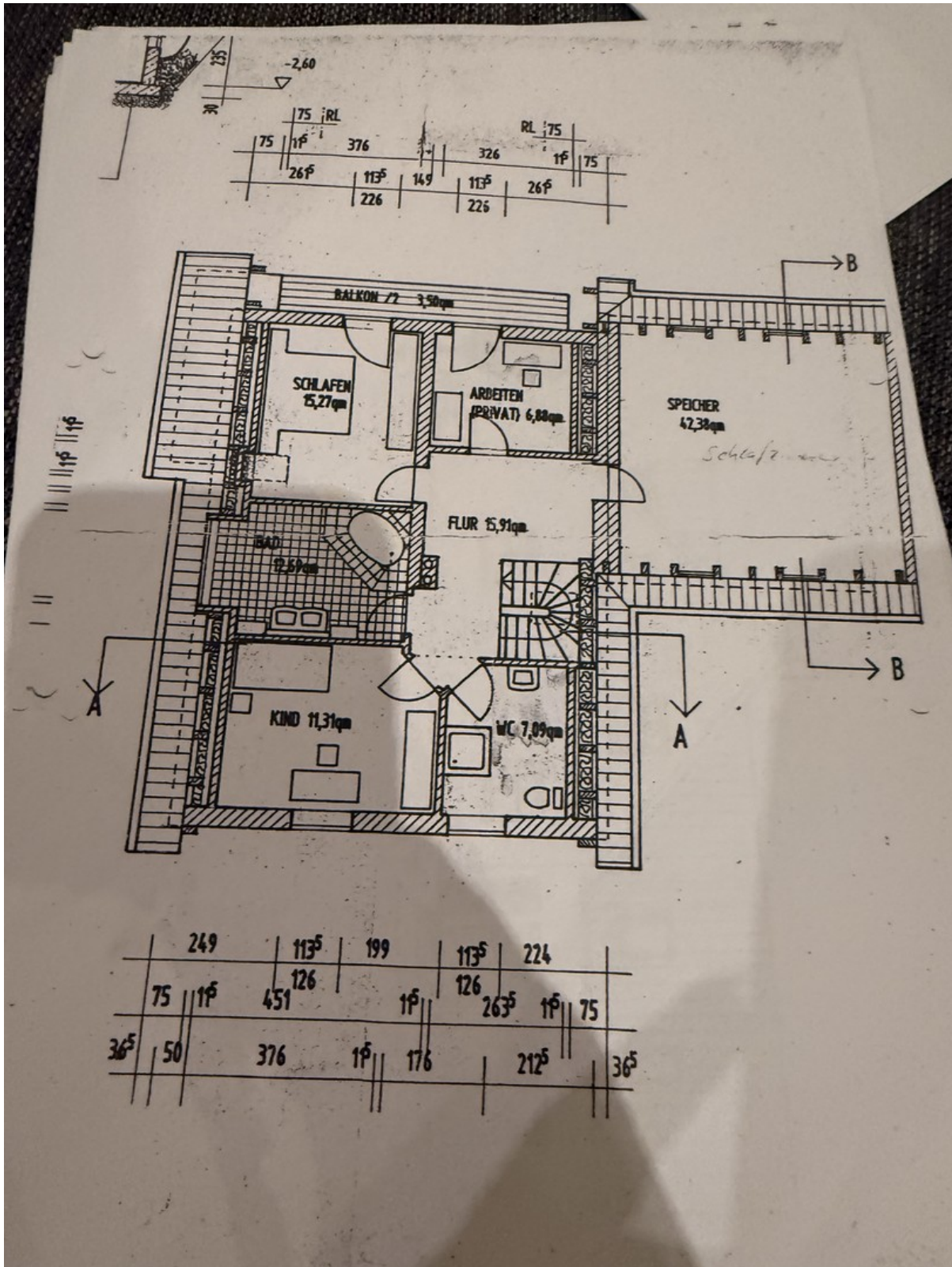
Westen

Exposé - Grundrisse



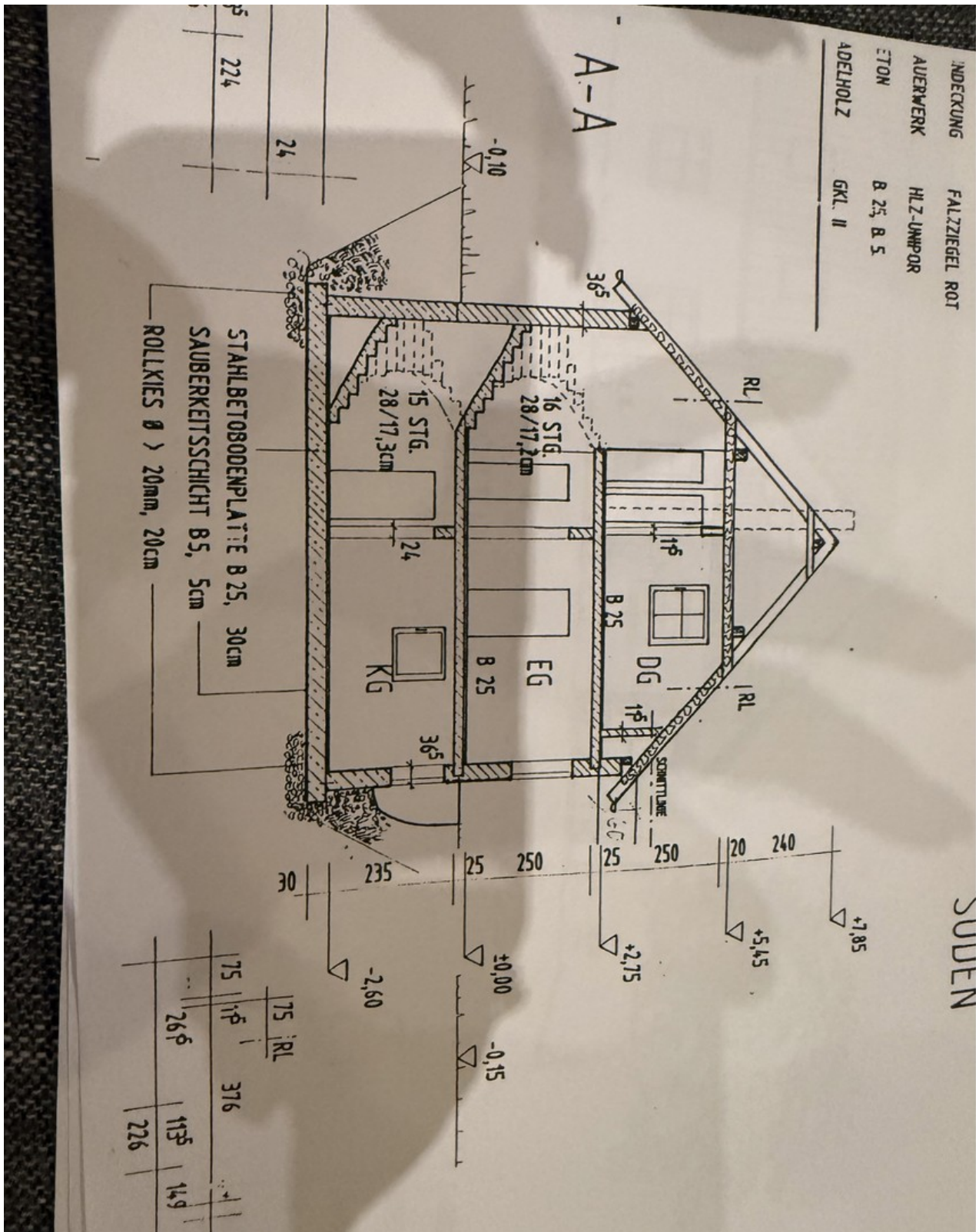
Osten

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1 OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

