

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus

91792 Ellingen

299.000 €

* PROVISIONSFREI*



Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein freistehendes Einfamilienhaus mit historischem Charme in denkmalgeschützter Bausubstanz aus dem Jahr 1780. Das Objekt verbindet historische Architektur mit moderner Heiztechnik und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist teilunterkellert, der Gewölbekeller unterhalb der Küche lässt sich aber nicht als Lager nutzen. Dort sind Wasseruhr und Stromzähler untergebracht.

Das Erdgeschoss und der erste Stock sind über eine nicht räumlich getrennte Treppe miteinander verbunden. Auf der Rückseite des Hauses ist ein nachträglich errichteter Anbau, in welchem sich im EG und im 1. OG die Toiletten befinden.

Das zweistöckige Dachgeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten für einen Ausbau zu Wohnzwecken, aber auch als großzügiges Lager oder zu Freizeitwecken.

Die gesamte Heizungsanlage wurde 2020/2021 erneuert, sowohl die Therme (Gas-Brennwertheizung) als auch alle 20 Heizkörper im Gebäude. Das Dach wurde vom Vorbesitzer Ende der 90er neu gedeckt.

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler, aber ruhiger Lage im historischen Stadtkern von Ellingen. Die Nähe zum Schloss und die unverbaubare rückseitige Lage mit Blick auf den Schlossgarten schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.



Besondere Highlights

- Denkmalgeschützte Immobilie mit historischem Charakter (ca. 1780)
 - Sonnige und ruhige Wohnlage in direkter Nähe zum Ellinger Schloss
 - Rückseitig unverbaubar mit Blick auf den Schlossgarten
 - Ausbaufähiges Dachgeschoss für zusätzlichen Wohnraum
 - Überdachte Veranda für gemütliche Stunden im Freien
 - Moderne Gas-Brennwertheizung (Wolf CGB-2-20, Baujahr 2020)
 - Alle 20 Heizkörper 2020 erneuert
 - Fußläufige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen
-

Objektdaten im Überblick

Kaufpreis	299.000 €
Provision	PROVISIONSFREI (Privatverkauf) Ersparnis für Käufer: 10.674 €
Grundstücksfläche	ca. 300 m²
Wohnfläche	ca. 180 m²
Baujahr	ca. 1780
Heizung	Gas-Brennwertheizung (2020)
Energieausweis	Nicht erforderlich (Denkmalschutz)

Heizung und Energieversorgung

Die moderne Gas-Brennwertheizung (Wolf CGB-2-20) wurde 2021 komplett erneuert. Dabei wurden gleichzeitig alle 20 Heizkörper im gesamten Haus ausgetauscht, sodass die Heizungsanlage dem aktuellen Stand der Technik entspricht und für die nächsten Jahrzehnte zuverlässigen Betrieb gewährleistet.

Energieausweis: Für denkmalgeschützte Gebäude ist gemäß EnEV kein Energieausweis erforderlich.

Raumaufteilung

Das Haus bietet auf ca. 180 m² Wohnfläche großzügige Wohn- und Nutzräume:

- 8 Zimmer
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 2 separate WCs
- 2 Abstellräume
- Überdachte Veranda
- Ausbaufähiger Dachboden mit großem Potenzial

Detaillierte Raumgrößen

Erdgeschoss	Fläche		1. Stock	Fläche
Flur	15,41 m²		Flur	18,84 m²
Zimmer 1	20,16 m²		Zimmer 4	20,70 m²
Zimmer 2	11,03 m²		Zimmer 5	11,03 m²
Technikraum	4,10 m²		Bad	7,35 m²
Abstellraum	6,24 m²		WC	1,07 m²
Wohnküche	17,44 m²		Anbau	8,70 m²
Zimmer 3	13,36 m²		Zimmer 6	9,43 m²
WC	1,07 m²		Zimmer 7	7,70 m²
Anbau	8,71 m²		Zimmer 8	12,74 m²
Veranda	10,20 m²			

Entfernungen zu Fuß

Einrichtung	Entfernung	Einrichtung	Entfernung
Rathaus	200 m	Ärzte	450 m
Metzger	200 m	Netto-Discounter	500 m
Zahnarzt	300 m	Sportverein	550 m
Kindergarten/Krippe	300 m	Grundschule	700 m
Gastronomie	350 m	Bahnhof	750 m

Freizeitmöglichkeiten in der Region

- Sommerrodelbahn: 4 km
 - Brombachsee (Fränkisches Seenland): 11 km
 - Altmühlsee: 24 km
-

Vermietungssituation

Das Objekt ist aktuell vermietet und eignet sich hervorragend als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung nach Eigenbedarfskündigung.

Kaltmiete pro Monat	1.100 €
Kaltmiete pro Jahr	13.200 €
Mietdauer	Seit 6 Jahren
Mieterhöhung	Bisher keine Erhöhung
Bezug nach Eigenbedarf	Nach 6 Monaten Kündigungsfrist

Die vermietete Immobilie kann demnach eine attraktive Rendite bieten. Besonders geeignet ist sie jedoch für Familien im Eigenbedarf. Bei Eigenbedarf ist der Bezug nach gesetzlicher Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich.

Fenstersanierung und Förderungen

Die Fenster des Objekts weisen Sanierungsbedarf auf. In Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt wurden bereits Begehungen durchgeführt und ein Kostenvoranschlag für die denkmalgerechte Sanierung eingeholt.

Verfügbare Förderungen

Die Verkäuferin gewährt einen Kaufpreinsnachlass von 25.000 € auf den Kaufpreis, sofern sich der Käufer zur denkmalschutzkonformen Sanierung der Fenster verpflichtet.

- BEG EM (Bundesförderung für effiziente Gebäude): 15 % Zuschuss auf die Sanierungskosten
- Erhöhte Abschreibung für Denkmäler:
 - 7 Jahre: je 9 % der Kosten steuerlich absetzbar
 - weitere 4 Jahre: je 7 % der Kosten steuerlich absetzbar
- Zuschuss des Denkmalamtes: Auf Antrag, Höhe unbekannt

Beispielkalkulation

Position	Betrag
Fenstersanierung (21 Fenster)	ca. 45.000 €
Nachlass durch Verkäuferin	- 25.000 €
15% Förderung	- 6.750 €
Abzüglich Denkmal-Zuschuss	- ??? €
Zuzüglich Energieberater	- ??? €
Eigenanteil Käufer	max. 13.250 €

Denkmalschutz – Ihre Vorteile

Der Denkmalschutzstatus bietet zahlreiche finanzielle Vorteile:

- Erhöhte steuerliche Abschreibung für Sanierungsmaßnahmen
- Zuschüsse des Denkmalschutzamtes für denkmalgerechte Sanierungen
- Befreiung von der Energieausweis-Pflicht
- Erhalt eines historisch wertvollen Gebäudes mit besonderem Charme
- Wertsteigerungspotenzial durch historische Bausubstanz

PROVISIONSFREI – Ihre Ersparnis

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, entfällt die Maklercourtage vollständig. Bei üblichen Provisionen von 3,57% pro Partei sparen Sie als Käufer 10.674 €.

Kontakt und Besichtigung

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden Sie auf Wunsch gerne zu einem Besichtigungstermin ein.

Eigentümerin

Kathrin Kimmich

Tel.: 0171 6236549

E-Mail: kathrin2412@googlemail.com

Stand: März 2026 | Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

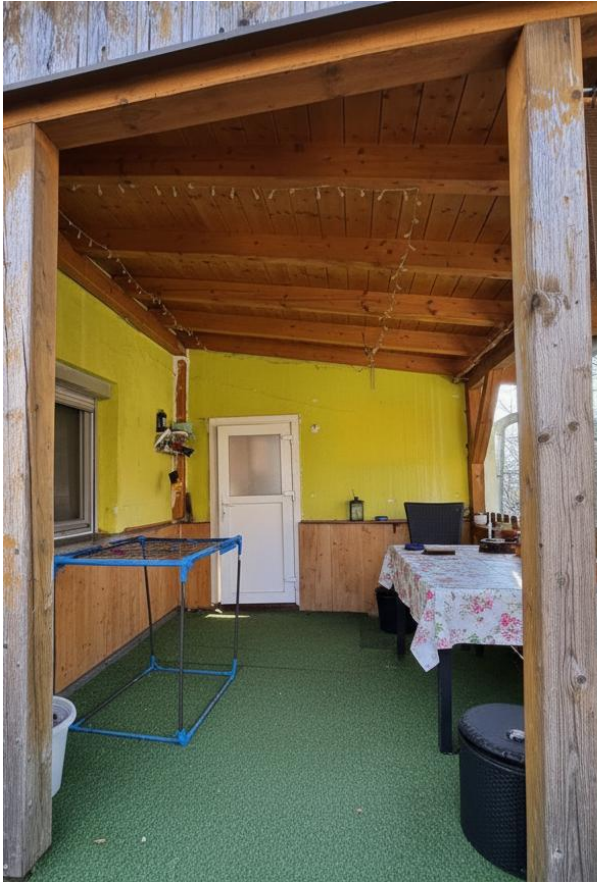




Rückseite (vorher-nachher möglich)

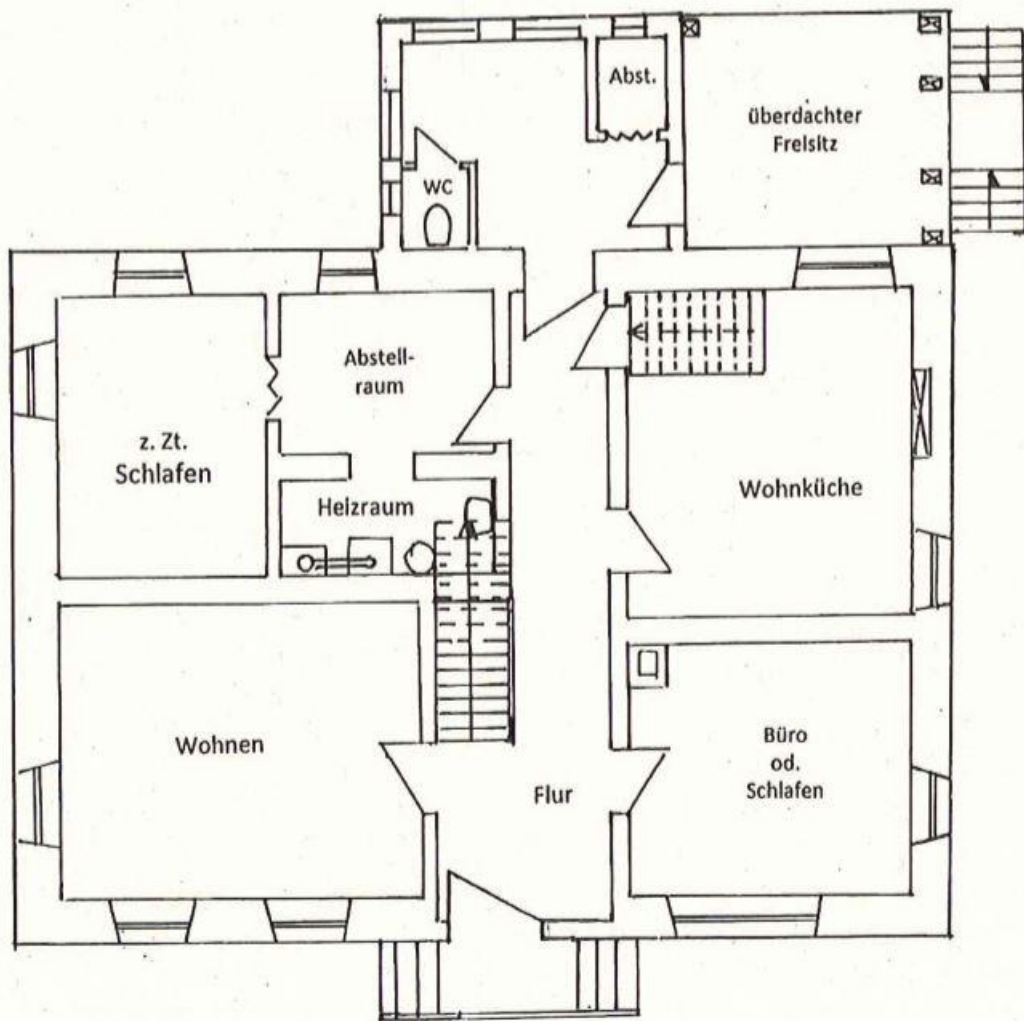


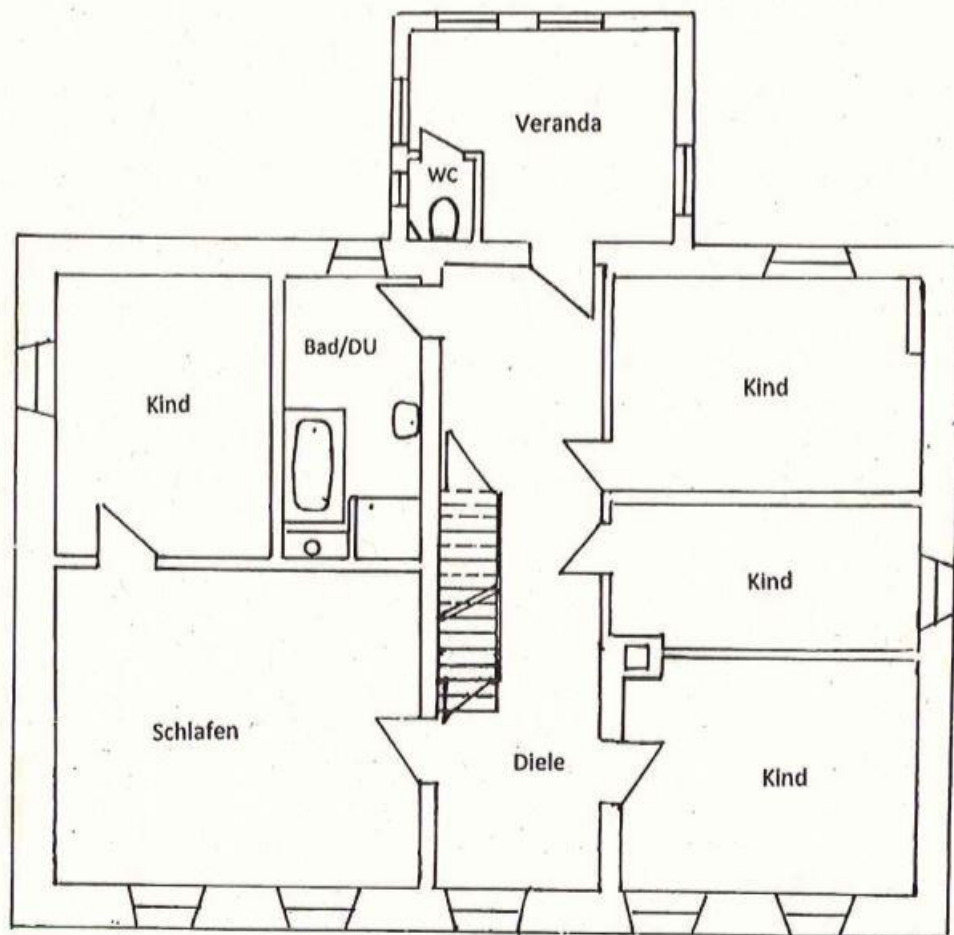
Veranda (vorher – nachher möglich)



Garten







Lage:

