

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus

91792 Ellingen

290.000 €

* PROVISIONSFREI*



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1780 verbindet historischen Charme mit modernisierter Haustechnik und einer außergewöhnlichen Lage direkt am Ellinger Schlosspark. Wer den Charakter denkmalgeschützter Gebäude schätzt und seine eigenen Wohnideen verwirklichen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Das Haus ist teilunterkellert mit einem kleinen Gewölbekeller, in dem Wasseruhr und Stromzähler untergebracht sind.

Das Erdgeschoss und der erste Stock sind über eine offene Treppe miteinander verbunden. Auf der Rückseite des Hauses ist ein 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 Schlosspark schaffen eine besondere Wohnatmosphäre.



Besondere Highlights

- Denkmalgeschützte Immobilie mit historischem Charakter (ca. 1780)
 - Sonnige und ruhige Wohnlage in direkter Nähe zum Ellinger Schloss
 - Rückseitig Blick auf den Schlosspark
 - 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	290.000 €
Provision	PROVISIONSFREI (Privatverkauf) Ersparnis für Käufer: über 10.000 €
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 Jahre einen 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 Haus steht seit dem 01.07.2026 leer.

Sanierungsbedarf

Fenster

Für die Sanierung der Fenster liegt bereits eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung sowie ein konkretes Angebot vor in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.

Ab Beauftragung dauert die Produktion der Fenster ca. 8 Wochen, der Einbau anschließend ca. 1 Woche.

Die Kosten für die Fenster belaufen sich auf 25.425 €. Die Maßnahme ist über die BEG EM förderfähig mit 15%. Zudem kann ein Zuschuss vom Denkmalschutzamt beantragt werden. Zudem kann die erhöhte Denkmalschutz-Abschreibung genutzt werden. Bei Selbstnutzung sind das 9% pro Jahr auf 10 Jahre.

Traufbalken

Der Traufbalken auf der linken Vorderseite des Hauses weist eine morsche Stelle auf. Ein Kostenvoranschlag von einer Zimmerei ist beantragt. Die Sanierung ist in der denkmal-schutzrechtlichen Erlaubnis enthalten.

Decken

Die Decken sind vom Vorbesitzer mit Styroporplatten verkleidet worden.

Böden

Die Bodenbeläge müssen erneuert werden. Auf Wunsch werden die alten Bodenbeläge von der Verkäuferin entfernt und entsorgt.

Sonstiges

Allgemein gibt es an mehreren Stellen Sanierungsbedarf.

Dach

Guter Zustand

Heizung

Von 2020, inkl. aller Heizkörper

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial der Immobilie.

In Abstimmung mit der Verkäuferin können noch einzelne Maßnahmen von der Verkäuferin durchgeführt werden. Aufgrund des Vorteils der erhöhten Denkmalschutz-Afa macht es aber Sinn, dass die grundsätzlichen Sanierungen über den neuen Eigentümer laufen.

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 über 10.000 €.

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@gmail.com

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

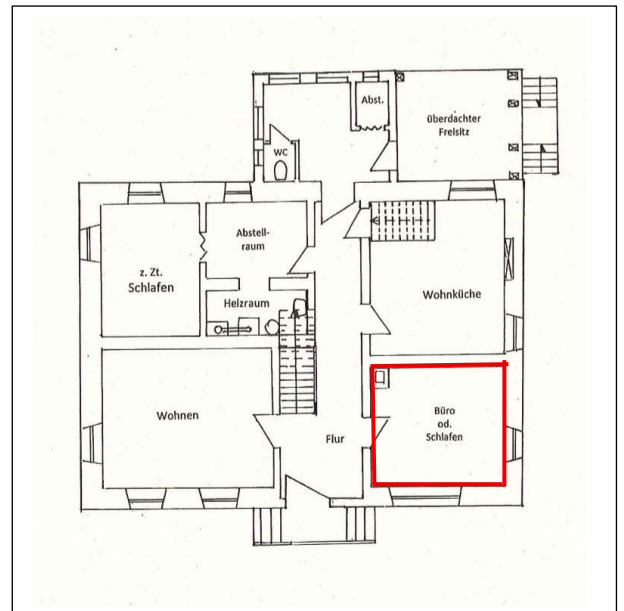




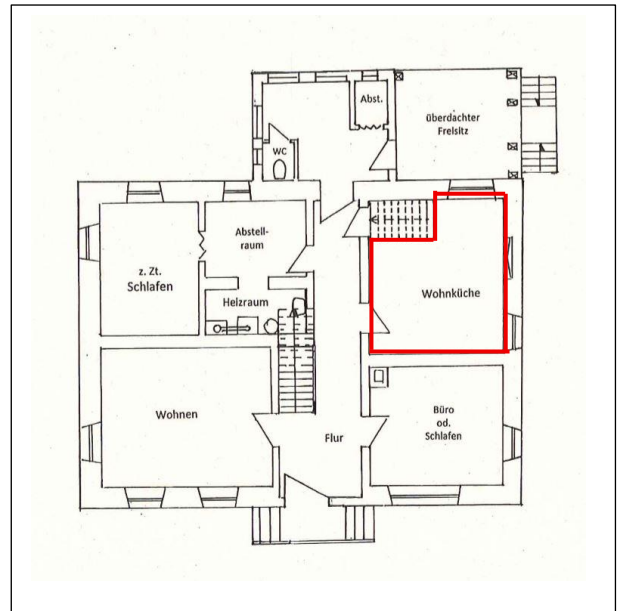
Rückseite (vorher-nachher möglich)



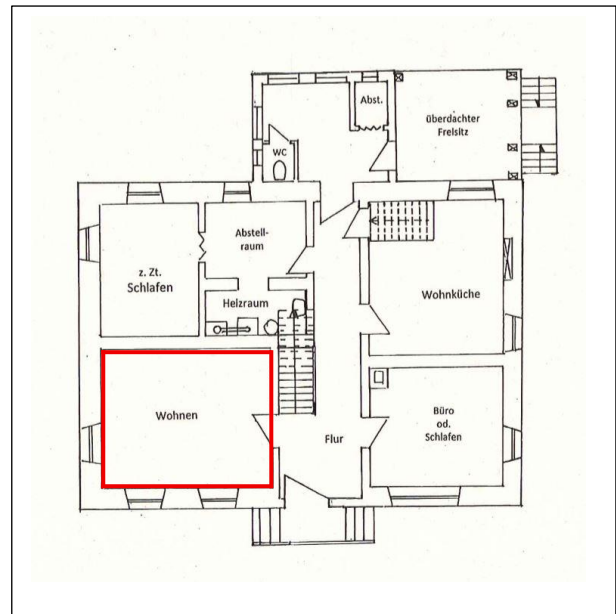
Schaufensterzimmer



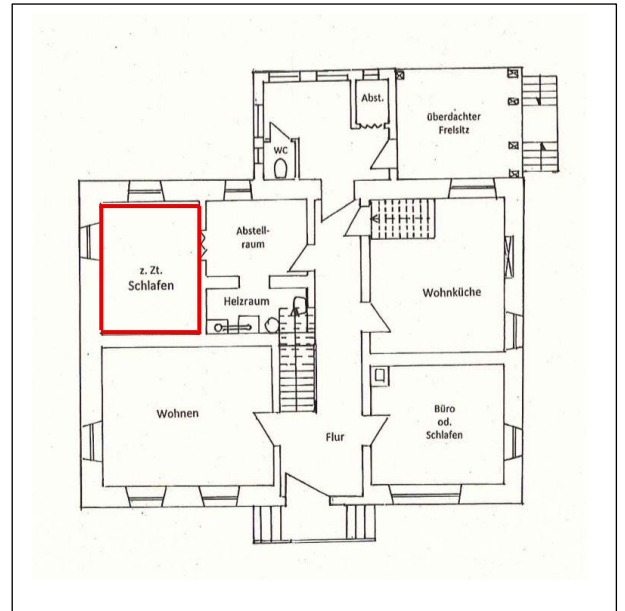
Küche



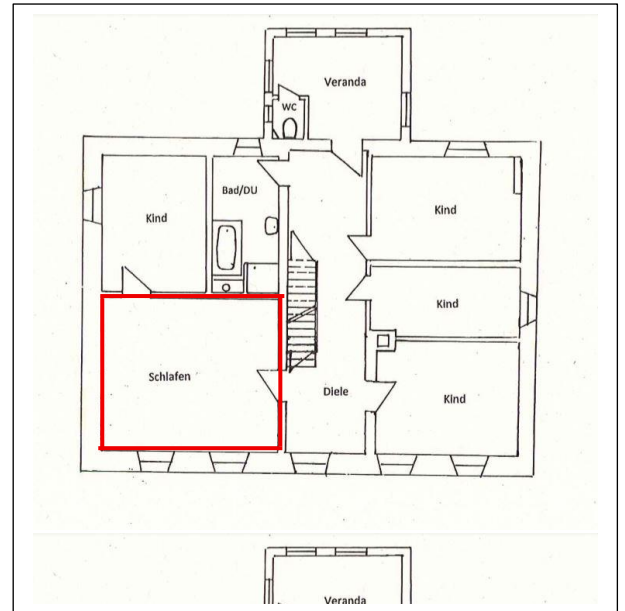
Wohnzimmer EG



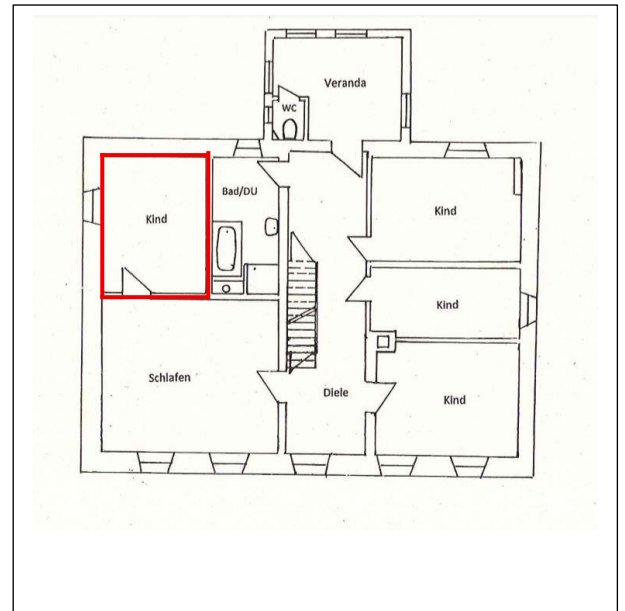
Hinterzimmer EG



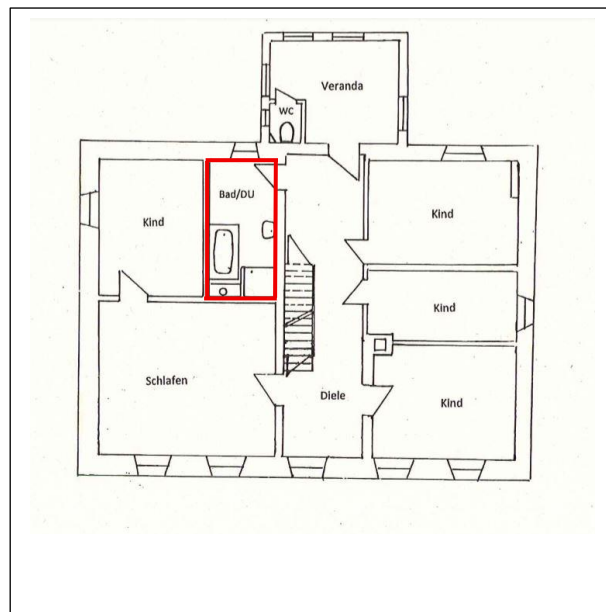
Wohnzimmer OG



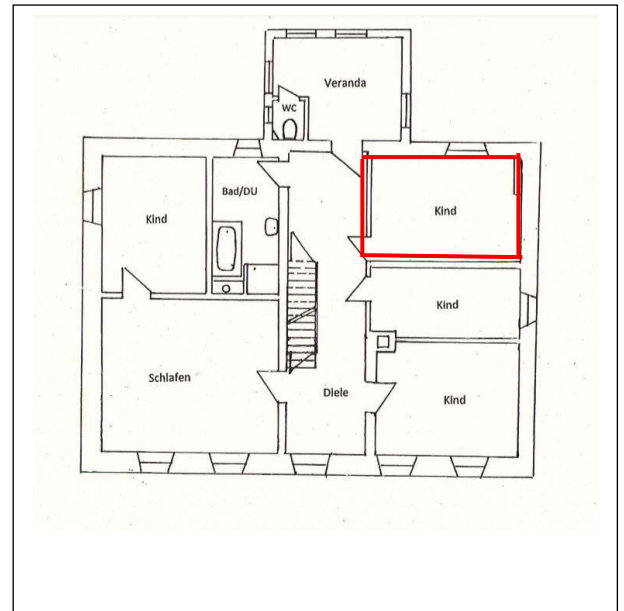
Hinterzimmer OG



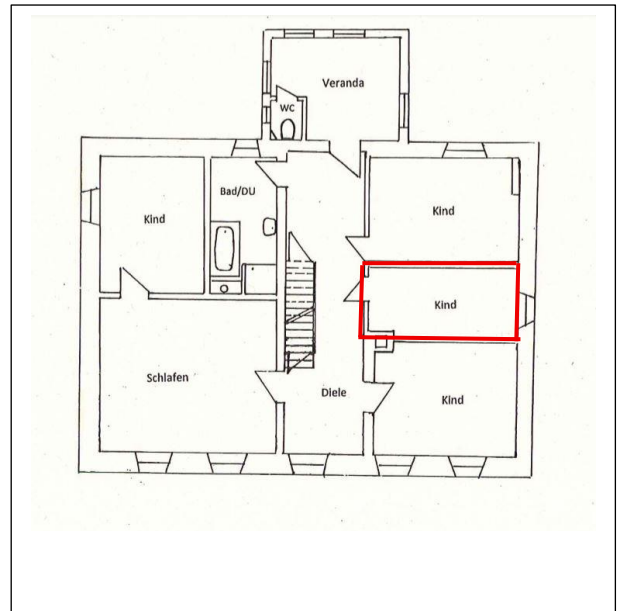
Bad



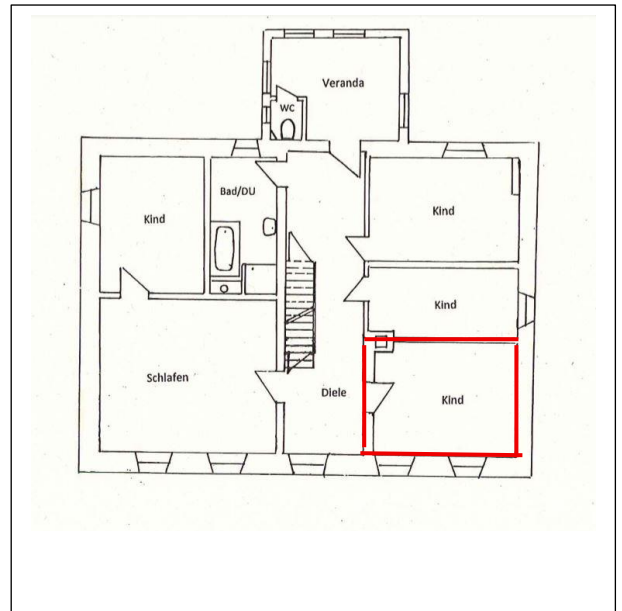
Zimmer OG rechts



Zimmer OG mitte



Zimmer OG vorne



Garten



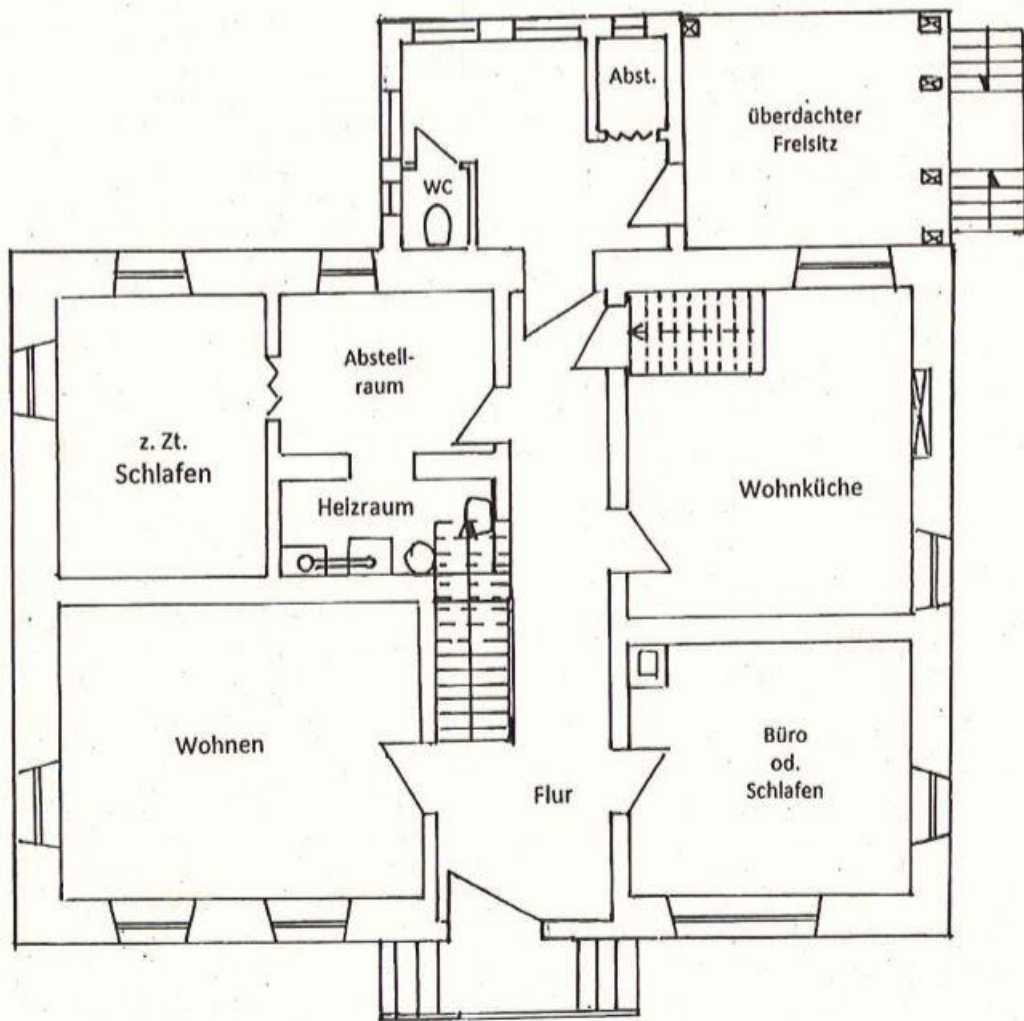
Veranda

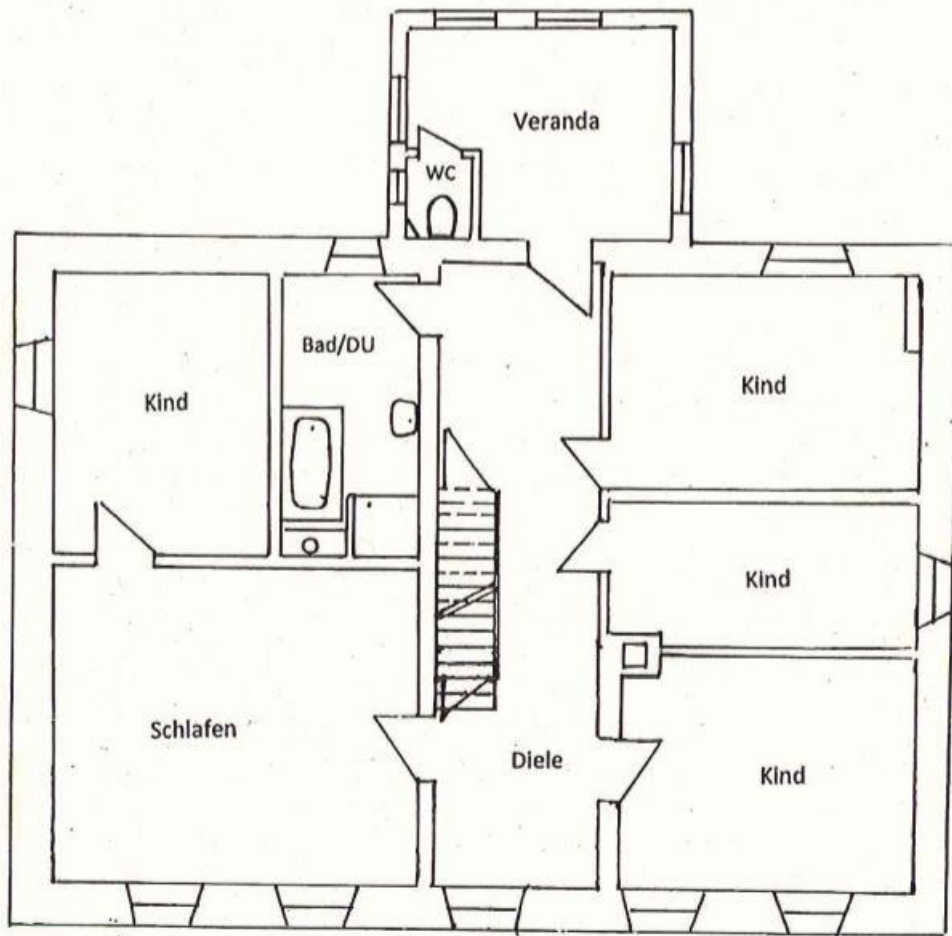


vorher



nachher möglich (KI)





Lage:

