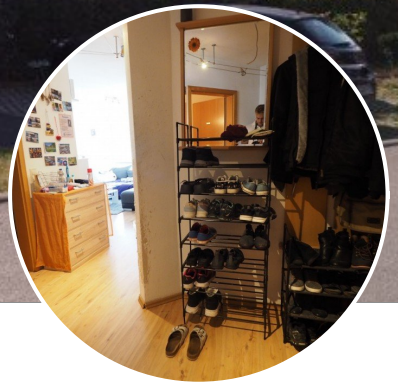


EXPOSÉ

Zentral wohnen mit Balkon - attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Ehingen



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89584 Ehingen (Donau)
Baujahr: 1996
Letzte Modernisierung: 2024
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 66,23 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.969 m²
Hausgeld (ca.): 300,- €
Etage: 2

**Kaufpreis
€ 217.500,-**

> Etagenwohnung
> Ehingen (Donau)
> 2 Zimmer

> 66,23 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11376



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89584 Ehingen (Donau)
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66,23 m²
Grundstücksfläche (ca.)	3.969 m²
Kaufpreis	217.500,- €
Hausgeld (ca.)	300,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Kauf 7.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	110,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-06-26
Energieausweis gültig bis	26.06.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Ehingen (Donau)
- > 2 Zimmer

- > 66,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11376



Objektbeschreibung:

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66,23 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in ruhiger Wohnlage von Ehingen (Donau). Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 2024 modernisiert, wodurch es sich in einem sehr guten Gesamtzustand präsentiert.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und hellen, freundlich gestalteten Räumen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum Wohlfühlen, während das Schlafzimmer ausreichend Stellfläche für Ihre Einrichtung bereithält. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das Badezimmer wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Als Bodenbeläge wurden pflegeleichtes Laminat und Fliesen gewählt, die der Wohnung ein zeitloses und gepflegtes Erscheinungsbild verleihen. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht.

Besonders hervorzuheben sind der hervorragende Pflegezustand der gesamten Wohnanlage sowie die ruhige Wohnlage. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar, sodass sich ruhiges Wohnen ideal mit einer guten Infrastruktur verbindet. Insgesamt bietet diese Wohnung ein stimmiges Gesamtpaket aus gepflegtem Wohnkomfort, praktischer Ausstattung und attraktiver Lage.

Ausstattung:

- Aufzug im Gebäude
- Einbauküche
- Bad mit Dusche u. Wanne

Bodenbelege:

- Laminat in Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Fliesen in Küche u. Bad
- 1 Außenstellplatz

Lagebeschreibung:

Ehingen (Donau) überzeugt als attraktiver Wohnstandort in der Region Alb-Donau durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Die charmante Mittelstadt liegt eingebettet zwischen der Schwäbischen Alb und dem Donautal und bietet ihren Bewohnern ein harmonisches Gleichgewicht aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle.

Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Für die tägliche Versorgung stehen zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte

sowie ein wöchentlicher Wochenmarkt zur Verfügung.

Bildungseinrichtungen aller Art, von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu beruflichen Schulzentren, sind in der Stadt vorhanden und gewährleisten eine optimale Betreuung und Förderung für Kinder und Jugendliche.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Bundesstraße B311 sowie die Nähe zur Autobahn A8 ermöglichen eine bequeme Anreise nach Ulm, das in etwa 25 Kilometern Entfernung liegt. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Ehingen gut erschlossen, sodass Pendler problemlos in die Großstadt gelangen.

Naturliebhaber kommen in der unmittelbaren Umgebung voll auf ihre Kosten. Ausgedehnte Rad- und Wanderwege entlang der Donau sowie in den angrenzenden Höhenlagen der Schwäbischen Alb laden zu aktiver Erholung ein. Freizeiteinrichtungen, Sportvereine und kulturelle Angebote runden das vielseitige Angebot dieser lebendigen Stadt ab und machen Ehingen (Donau) zu einem äußerst begehrten Wohnort für Familien, Berufstätige und all jene, die das Leben in einer gewachsenen Gemeinschaft schätzen.

Sonstiges:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis der Wohnung: 217.500,-EUR
+ Außenstellplatz: 7.500,- EUR
Gesamter Kaufpreis: 225.000,-EUR

Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

Die Käuferprovision wird ausschließlich im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > EHINGEN (Donau)
- > 2 Zimmer

- > 66,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11376



Treppenhaus



Essbereich



Flur



Küche



Flur



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > EHINGEN (Donau)
- > 2 Zimmer

- > 66,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11376



Wohnzimmer



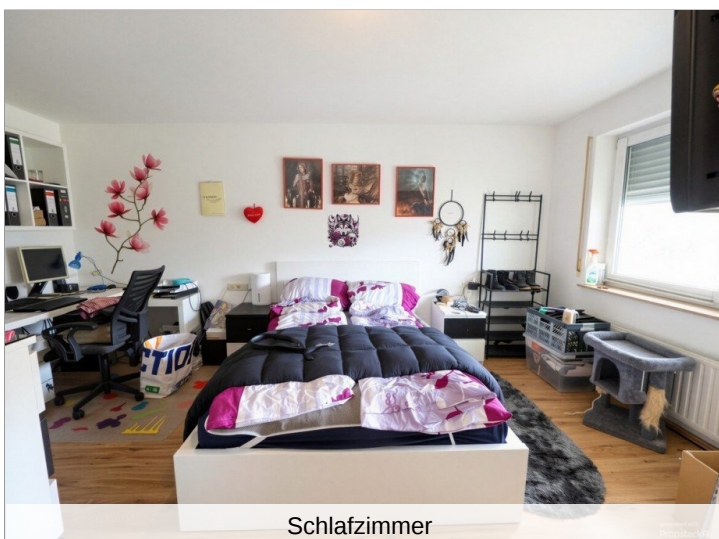
Balkon



Badezimmer



Außenansicht



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ehingen (Donau)
- > 2 Zimmer

- > 66,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11376



Grundriss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > 66,23 m² Wohnfläche
- > Ehingen (Donau)
- > Objektnummer: 11376
- > 2 Zimmer



Ansprechpartner:



Herr Christopher Göttfried

Telefon: 07307 99 99 20

Mobil: 015172748458

E-Mail: c.goettfried@goettfried-immobilien.de

Firmendaten:

Göttfried Immobilien GmbH

Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20

E-Mail: info@goettfried-immobilien.de

Internet: www.goettfried-immobilien.de

Geschäftsführer:

Rick-Steven Göttfried

Registergericht:

Amtsgericht Memmingen

Registernummer:

HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE290925333

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen: