

**Anzeigenart:** Kaufen**Letzte Aktualisierung:** 08.04.19**Kategorie:** Haus**Anbieter**
Immobilien Center Aalen oHG
Kontaktperson
Frau Anette Leister
Telefonnummer: 07361-360 160
Faxnummer: 07361 360169
anfrage@immobilien-aalen.de

Details

510.000,00 € Kaufpreis	3,57% Provision	329 m² Wohnfläche	900 m² Grundstücksfläche	12 Anzahl Zimmer	2 Anzahl Badezimmer
----------------------------------	---------------------------	--	---	----------------------------	-------------------------------

Objektbeschreibung

Lage: Zur Kreisstadt Ellwangen, mit ihren 25.000 Einwohnern, gehören noch die Teilorte Pfahlheim, Rindelbach, Schrezheim, Röhlinge, Eigenzell und Rattstadt. Die Stadt kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Mit insgesamt 16 Schulen bietet Ellwangen Schulen für jeden Bildungsweg, unter anderem 2 öffentliche Gymnasien, + 1 technisches Gymnasium, 1 Privatschule. Ellwangen verfügt über eine ausgewachsene Infrastruktur: Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Erlebnisbad alles finden Sie in unmittelbarer Nähe. Ellwangen liegt an der Bundesautobahn A7 (Ulm - Würzburg) (5 min), an der B 290 (Aalen - Crailsheim), an der L 1060 (Schwäbisch Hall - Nördlingen) und der L 2220 (Ellwangen - Dinkelsbühl). Der Bahnhof Ellwangen ist Intercity-Station auf der Strecke Stuttgart - Nürnberg. Das Haus selbst liegt in Top Lage in einem ruhigen und gehobenen Wohngebiet am nördlichen Stadtrand. Sie wohnen in der Stadt und doch in der Natur. Im Zentrum sind es nur wenige Gehminuten zu Fuß. Das Naturfreibad Kressbachsee liegt eingebettet in einer wunderschönen Landschaft ca. einen Kilometer entfernt von Ihrem neuen Zuhause. Entspannen Sie nach getaner Arbeit in der schönen Natur um Ellwangen.

Details Freitext: Heizungsart: Zentralheizung Befeuerung/Energieträger: Gas Energieausweistyp: Bedarfsausweis Energiekennwert: 173,05 kWh/(m²*a) Energieeffizienzklasse: F Baujahr: 1971 Bitte beachten Sie: Wir bitten um Verständnis, dass wir unserem Auftraggeber gegenüber verpflichtet sind nachzuweisen, wem wir genauere Auskünfte erteilen und bitten daher bei Interesse um vollständige Angabe Ihres Namens und Ihrer Kontaktdaten. Herzlichen Dank. Die Zugangsberechtigung zur 360°-Online-Tour und weiteren Bildern kann ebenfalls nur nach Erhalt der vollständigen Angaben zugesandt werden! Ihre Anfragen beantworten wir zeitnah zu unseren Bürozeiten montags bis freitags zwischen 9 und 17 Uhr. Bei Anfragen am Wochenende erhalten Sie die gewünschten Informationen spätestens bis Montagnachmittag. Sollten Sie zeitnah keine Email von uns erhalten und auf eine Antwort warten, werfen Sie bitte auch einen Blick in Ihren SPAM-Ordner. Wahrscheinlich ist die vermisste Infomail dort gelandet. Energieausweis: BA; 173,05 kWh; Gas; 1971; F

Anzahl der Etagen: 3**Objektnummer:** Obj 2606

Weitere Details & Energie

Objektzustand: gepflegt**Energieausweis:** Liegt vor**Baujahr:** 1971**Energieausweis Erstellungsdatum:** ab 01. Mai 2014 (EnEV)



2014)

Energiezertifikattyp: Bedarfsausweis

Energieverbrauch: 173 (kWh/(m²*a))

Energieeffizienzklasse: F

Wesentliche Energieträger: Gas

Heizungsart: Zentralheizung

Ausstattung

Gäste-WC

Garage

Stellplatz

Büro/ Wohnung Untergeschoss 107 m²Wohnung Erdgeschoss 139 m²Wohnung Dachgeschoss 83 m²Anbau Wintergarten

1994Erneuerung Fallrohre und Dachrinnen 1994Gas-Zentralheizung 1997; Viessmann Brenner vor einem Jahr

ausgetauschtKunststofffenster 2000Erneuerung Bäder EG und OG vor ca. 10 JahrenSaunaKaminzimmer im

UntergeschossEinbaukücheGarten mit SüdausrichtungGartenpavillon mit StromanschlussDoppelgarage

Keller

Einbauküche

Objektbeschreibung

Sie suchen ein großes Wohnhaus für Ihre Familie, oder arbeiten gar selbstständig und brauchen Platz für Ihr Büro? Ein Garten mit viel Sonne, in ruhiger Lage aber nah am Stadtzentrum wäre Ihr Wunsch? Dann dürfen wir Ihnen gratulieren! Sie haben es hier gefunden!

Das 1971 in Holzständerbauweise errichtete Haus ist perfekt für Familien die gerne die Natur vor ihrer Haustüre haben, gleichzeitig aber auch in der Nähe der Stadt leben möchten. Auf 3 Ebenen bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Gesamtwohnfläche von 329 m² (inklusive Büroräume, bzw. Hobbyräume). Als Kombination Wohnen und Arbeiten verknüpfen Sie das Arbeiten optimal mit dem Familienleben, oder Sie nutzen das Haus für Mehrgenerationenwohnen. Platz gibt es genug - Sie entscheiden!

Das Erdgeschoss (139 m²) bietet Ihnen 3 Schlafräume, 1 Büro oder Gästezimmer, ein Tagelichtbad mit Wanne und Dusche, sowie den großen offenen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche und Zugang zum Garten. Im Wohn- Essbereich erwartet Sie ein offenes Raumkonzept, welches durch den Zugang zum Wintergarten den Sommer ins Haus lockt. Die Räume im Erdgeschoss wurden in den letzten Jahren aufwendig renoviert, so dass einem sofortigem Einzug hier nichts im Wege steht.

Das Dachgeschoss (83 m²), mit 2 Schlafräumen, einer Küche, dem hell gefliesten Tageslichtbad, dem Wohnzimmer und dem Essbereich mit Zugang zum Balkon sollte vor Bezug renoviert werden. Die Böden sollten getauscht und die Wände mit neuer Farbe versehen werden.

Die 107 m² Wohnfläche im Untergeschoss verteilen sich auf 3 große Räume (perfekt als Büro nutzbar) mit viel natürlichem Tageslicht. Der Anbau des großen Wintergartens sorgt zusätzlich für eine angenehme freundliche Atmosphäre. Den Feierabend können Sie entweder mit Freunden im gemütlichen Kaminzimmer mit angrenzendem Weinkeller oder in der hauseigenen Sauna verbringen.

Der wunderschön eingewachsene Garten mit Sträuchern und Obstbäumen um das Haus und viel Rasenfläche bietet Ihren Kindern genügend Platz zum Spielen und Toben. Ein Gartenpavillon steht schon für Ihre nächsten Gartenparty bereit.

Perfektioniert wird das Angebot durch die große Doppelgarage.

Verfügbarkeit ab: nach Absprache

Bilder



