



86679 Ellgau

Idyllische Gartenwohnung vor den Toren Münchens in Ellgau bei Augsburg



599.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

21 m²

Nutzfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Angelika Stadler M.A.

Tel.: 00491634251407

a.stadler@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Nutzfläche	21 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²
Stellplätze	4
Wohneinheiten	1

Zustand

Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Kaufpreis / qm	3.993,33 €
Aussen-Courtage	2,975 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.09.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	28.20
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Wertklasse	A+
Baujahr (Haus)	2019



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Elektro ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- neuwertiger Zustand der gesamten Wohnung.
- hochwertige Einbauküche mit Cerankochfeld, spüle und Einbaubackofen.
- Wohnräume mit fußangenehmen Vinylböden in Holzoptik, ansonsten geschmackvolle Fliesen
- Tageslicht-Duschbad mit großer Duschkabine, Waschbecken und WC
- geräumiges Tageslicht-Bad mit Badewanne, Duschkabine, Waschbecken und WC
- 5 Schlafzimmer
- großer Hobbyraum im UG
- 2 Garagen, zwei Stellplätze
- zwei Eingangstüren, um von beiden Seiten jeweils andere Bereiche der geräumigen Wohnung zu betreten



Beschreibung

Die gepflegte, kleine Wohnanlage mit 4 Parteien befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in ländlichem Umfeld. Die angebotene Wohnung im Parterre umfasst das gesamte Erdgeschoss.

Zur Westseite ist ein wunderschöner Obstgarten. Hier lässt es sich ungestört verweilen, um die Seele baumeln zu lassen. Zur Südseite ist eine geschützte und uneinsichtige Terrasse, um im Kreise der Familie zu grillen oder draußen einfach nur zu Sitzen. Dahinter befindet sich das geräumige Wohnzimmer. Sollten Sie insgesamt nur 4 Schlafzimmer benötigen, kann es sogar noch einmal deutlich vergrößert werden.

Durch die zwei Wohnungseingangstüren können auch zwei voneinander getrennte Wohngelegenheiten geschaffen werden, etwa für die Oma oder ein erwachsenes Kind.

Lage

Ellgau liegt im schönen Lechtal nördlich von Augsburg.

Mit ca. einer Stunde Fahrzeit per Bahn oder Auto ist diese Lage der Metropolregion München zuzuordnen.

Die stetig wachsende, ca. 1200 Einwohner zählende Gemeinde hat ein niedrigeres Durchschnittsalter als Deutschland. Mit der Kindertagesstätte „Pustablume“ und der eigenen Grundschule sind alle Kinder bis zur 4. Klasse bestens direkt vor Ort versorgt. Im 8km entfernten Meitingen gibt es eine Mittelschule sowie eine Realschule. In Augsburg sind mehrere Gymnasien in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Für alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs gibt es im Umkreis von 3km genügend Einkaufsmöglichkeiten.

Zur Freizeitgestaltung ist die wunderschöne Landschaft der Lechauen direkt vor Ort. Mit Augsburg und München haben Sie alle Annehmlichkeiten einer Klein- und Großstadt in unmittelbarer Nähe.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.9.2030.
Endenergiebedarf beträgt 28.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,975 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

















