



# IMMOBILIEN EXPOSÉ

TOP GEPFLEGTES ZWEIFAMILIENHAUS MIT  
AUSBAUPOTENZIAL, TERRASSE & DOPPELGARAGE

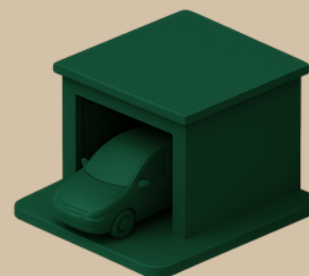
675.000€



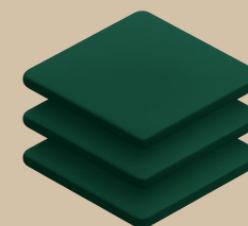
Schlafzimmer  
(5)



Badezimmer  
(2)



Garage/ Stellplatz  
(2)



Etagenanzahl  
(2)

## EINHEITENÜBERSICHT

89584 Ehingen (Donau),  
Alb-Donau-Kreis

# IMMOBILIEN EXPOSÉ



Großzügiges Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial,  
Terrasse & Doppelgarage in Top-Lage



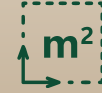
**675.000€**

Kaufpreis 4.186 €/m<sup>2</sup>



**7,5**

Zi.



**167m<sup>2</sup>**

Wohnfläche



**768 m<sup>2</sup>**

Grundstück



**Ort:** Ehingen



**Bezugsfrei ab:** 1.9.2026



**Objektart:** Zwei-Familienhaus



**Zimmer:** 7,5



**Etagenzahl:** 2



**Schlafzimmer:** 5



**Wohnfläche:** ca. 167m<sup>2</sup>



**Badezimmer:** 2



**Nutzfläche:** ca. 225m<sup>2</sup>



**Garage/Stellplätze:** 2 Stellplätze



**Grundstück:** 768 m<sup>2</sup>



**Zustand:** Modernisiert

## Provision für Käufer: 3,57

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher  
Mwst. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist  
fällig mit Abschluss des Kaufvertrages.



**HNM REAL ESTATE UG**

+49 731 79087164

+49 155 69514166

info@hnmrealestate.de

Klingensteinerstraße 50

89081 Ulm

## Objektbeschreibung

### Großzügiges Zweifamilienhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial in Ehingen (Donau)

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1977 befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Ortsteil von Ehingen (Donau). Die Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Die Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen:

Erdgeschoss: ca. 92,14 m<sup>2</sup> (modernisiert 2020)

Obergeschoss: ca. 74,04 m<sup>2</sup> (komplett saniert 2013)

Zusätzlich steht eine großzügige Nutzfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Kellerbereich: Hier befindet sich bereits eine vorbereitete Einliegerwohnung inklusive Bad (WC/Dusche). Diese Fläche ist aktuell nicht als Wohnfläche im Grundbuch ausgewiesen, bietet jedoch ein attraktives Ausbaupotenzial – ideal zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, einer separaten Einheit oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten

Das ca. 768 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zudem viel Platz für Garten, Freizeit und weitere Gestaltungsmöglichkeiten..

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Ob als großzügiges Zuhause für die eigene Familie oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie bietet maximale Flexibilität:

Mehrgenerationenwohnen

Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme

Voll vermietete Kapitalanlage

Die obere Wohnung eignet sich hervorragend zur Vermietung und bietet bei den ortsüblichen Mietpreisen in Ehingen (ca. 9,9 – 11,2 €/m<sup>2</sup>) eine attraktive Einnahmemöglichkeit.

## Ausstattung

- Zwei Wohneinheiten
- Zwei Tageslichtbäder
- Separates Gäste-WC
- Zwei Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Große, neu renovierte Terrasse mit Pergola (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten
- Sehr großzügiger Keller mit Ausbaureserve
- Aufdachdämmung im Zuge der Sanierung (2014)
- Öl-Zentralheizung (Viessmann, modernisierter Brenner)



## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnstraße im beliebten Ortsteil von Ehingen.

Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit sehr guter Anbindung an Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten.

Direkt gegenüber befindet sich ein Spielplatz, ideal für Familien mit Kindern. Parkplätze sind in ausreichender Zahl vor dem Haus vorhanden, was für Bewohner und Besucher sehr praktisch ist.

Die Lage bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants – alles bequem erreichbar, ohne lange Fahrten.

Durch die günstige Verkehrsanbindung über die neu gebaute Bundesstraße ist Ehingen-Ost schnell erreichbar und die Anbindung an Ulm sowie das umliegende Umland ist sehr gut.

Pendler und Berufstätige profitieren von dieser hervorragenden Erreichbarkeit, ohne dass der ruhige Wohnwert darunter leidet.

Die Kombination aus ruhiger Nachbarschaft, praktischen Alltagswegen, Spielmöglichkeiten direkt vor Ort und guter Anbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Kapitalanleger.

## Bausubstanz & Energieausweis

<b>Baujahr</b>	1977
<b>Modernisierung/ Sanierung</b>	zuletzt 2020
<b>Objektzustand</b>	Modernisiert
<b>Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Heizungsart</b>	Öl-Heizung
<b>Wesentliche Energieträger</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	liegt vor
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Endenergieverbrauch</b>	131,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)



# IMMOBILIEN EXPOSÉ



**HNM REAL ESTATE UG**  
+49 731 79087164  
+49 155 69514166  
info@hnmrealestate.de  
Klingensteinerstraße 50  
89081 Ulm



**HNM REAL ESTATE UG**  
+49 731 79087164  
+49 155 69514166  
info@hnmrealestate.de  
Klingensteinerstraße 50  
89081 Ulm

