HNM
REAL ESTATE

IMMOBILIEN EXPOSÉ

TOP GEPFLEGTES ZWEIFAMILIENHAUS MIT AUSBAUPOTENZIAL, TERRASSE & DOPPELGARAGE

619.000€

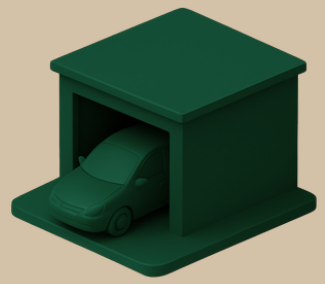




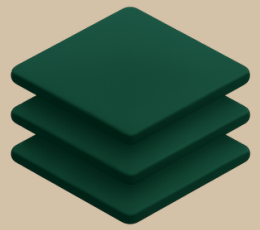
Schlafzimmer
(5)



Badezimmer
(2)



Garage/ Stellplatz
(2)



Etagenanzahl
(2)

EINHEITENÜBERSICHT

89584 Ehingen (Donau),
Alb-Donau-Kreis

www.hnmrealestate.de

+ 49 731 79087164
+ 49 155 69514166

IMMOBILIEN EXPOSÉ

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

619.000€
Kaufpreis 4.186 €/m²

7,5
Zi.

167m²
Wohnfläche

768 m²
Grundstück



- **Ort:** Ehingen
- **Objektart:** Zwei-Familienhaus
- **Etagenzahl:** 2
- **Wohnfläche:** ca. 167m²
- **Nutzfläche:** ca. 225m²
- **Grundstück:** 768 m²
- **Bezugsfrei ab:** 1.9.2026
- **Zimmer:** 7,5
- **Schlafimmer:** 5
- **Badezimmer:** 2
- **Garage/Stellplätze:** 2 Stellplätze
- **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

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 m² verteilt sich auf zwei Etagen:

Erdgeschoss: ca. 92,14 m² (modernisiert 2020)
Obergeschoss: ca. 74,04 m² (komplett saniert 2013)

Zusätzlich steht eine großzügige Nutzfläche von ca. 225 m² 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 m² 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 €/m²) eine attraktive Einnahmemöglichkeit.

Ausstattung

- Zwei Wohneinheiten
- Zwei Tageslichtbäder
- Separates Gäste-WC
- Zwei Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Große, neu renovierte Terrasse mit Pergola (ca. 30 m²)
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten
- Sehr großzügiger Keller mit Ausbaureserve
- Aufdachdämmung im Zuge der Sanierung (2014)
- Öl-Zentralheizung (Viessmann, modernisierter Brenner)

HNM REAL ESTATE

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

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

Baujahr	1977
Modernisierung/ Sanierung	zuletzt 2020
Objektzustand	Modernisiert
Ausstattung	Gehoben
Heizungsart	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger	Öl
Energieausweis	liegt vor
Energieeffizienzklasse	E
Endenergieverbrauch	131,6 kWh/(m²*a)

HNM REAL ESTATE

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





HNM REAL ESTATE

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







HNM REAL ESTATE

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