

# Einfamilienhaus

- mit Grundstück zu verkaufen

PREIS\*  
494.935€

## Eckdaten

- Grundstücksgröße 611m<sup>2</sup> - voll erschlossen
- Wohnfläche ca. 85m<sup>2</sup>
- Fertigstellung 2023
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Rollläden
- Holzterrassen
- Hochwertige Ausstattung
- Küche in Eigenleistung
- Provisionsfrei



### KONTAKTDATEN

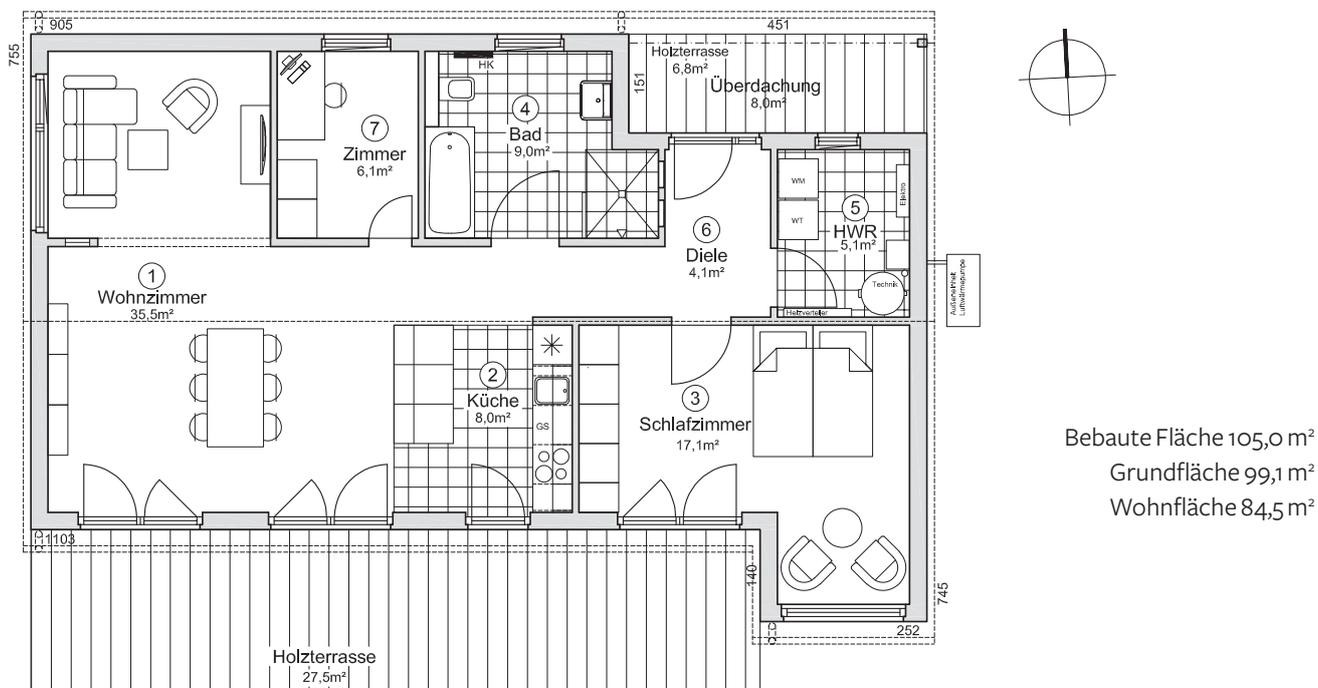
EBK Verkäufer  
Herr Dieter Burkhardt  
Mobil 0152 / 33 58 76 45



DANISH DESIGN

[www.ebk-haus.de](http://www.ebk-haus.de)

\* Grunderwerbsteuer und Notar trägt der Käufer.



## Lage

91792 Ellingen - ist eine idyllische und romantische Stadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und eine der schönsten Barockstädte Süddeutschlands. Das Einfamilienhaus liegt im Baugebiet „Windhof-plateau West II“ am nördlichen Rand der Stadt Ellingen auf einer 450m ü. NN. gelegenen Hochfläche. Von hier aus erblickt man in der Ferne Weißenburg und den Treuchtlinger Nagelberg. In westlicher Richtung genießt man die Aussicht zu den Bachgemeinden auf der anderen Seite des Rezattales. Bedingt durch die Plateau-Lage weht hier auch in heißen Sommern immer eine angenehme kühle Brise. Fernab von Straßenlärm und Menschenmassen ist das Baugebiet ein Ort der Ruhe und Entspannung. In der Stadt Ellingen befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, ebenso eine Grund- und Mittelschule, sowie auch eine Montessori-Schule. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Bus und Bahn gegeben.

## Objektbeschreibung

Individuell geplant, wurde dieses hyggelige Einfamilienhaus in Fertighausbauweise vor kurzem fertiggestellt. Die moderne, lichtdurchflutete Architektur kennzeichnet das für zwei Personen gestaltete Haus mit hochwertiger Bauausführung, verbunden mit zeitloser Eleganz.

Auf einer Ebene stehen ein Wohnzimmer mit großzügigem Koch- und Essbereich, ein Arbeitszimmer oder kleines Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer und Bad bei optimaler Raumaufteilung mit etwa 85m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zur Verfügung.



## Ausstattung

Lebensmittelpunkt ist der helle, mit großen Fensterflächen versehene Wohn-/Ess-/Kochbereich mit einer Größe von 45 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse und zum Garten. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch den geräumigen Hauswirtschaftsraum mit genügend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das Bad ist neben einem Waschtisch und einem WC ausgestattet mit einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche mit Glastrennwand. Ein großzügiges Schlafzimmer mit viel Platz für eine Leseecke mit Blick in den Garten und ein kleines Arbeits- oder Kinderzimmer runden den Grundriss optimal für eine kleine Familie oder einen 2-Personenhaushalt ab. Die pflegeleichten Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen sind durchgängig barrierefrei.



Zur Ausstattung des Hauses gehört eine Luftwärmepumpe der Firma Vaillant und im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden versehen. Diverse Küchenanschlüsse sind vorhanden und so kann die Küche nach eigenem Design gestaltet und eingebaut werden.

Eine große Terrasse zur Südseite hin lädt zum Verweilen und Treffen und Genießen mit der Familie oder Freunden ein und die Terrasse am Hauseingang bietet Platz für Dekoideen und durch den Dachüberstand kommt man trockenen Fußes ins Haus.