

Ichenhausen

# Top sanierte Etagenwohnung mit großer Dachterrasse und Balkon

Objektnummer: 24069013



MIETPREIS: 1.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24069013
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20 EUR (Miete)

Mietpreis	1.450 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	15.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.08.1934	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0731 - 97 73 89 0**

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0731 - 97 73 89 0**



Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Ein erster Eindruck

Hell, exklusiv, naturnah - hier finden Sie Ihr neues Zuhause! Diese attraktive 4,5-Zimmer-Obergeschosswohnung beeindruckt durch eine großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Raum für Lebensqualität bietet und zum geselligen Beisammensein einlädt. Mit ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich die Wohnung für Paare mit viel Platzbedarf oder Familien mit Kindern. Das dreistöckige Haus wird gerade kernsaniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Durch den offen gestalteten Wohn-, Essbereich und die großzügigen Fenster ist die Wohnung besonders hell und vermittelt ein Gefühl von Leichtigkeit. Die separate Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Bei Bedarf bietet sie Platz für eine kleine Essecke. Der lang gezogene Balkon ist sowohl von der Küche als auch vom Essbereich aus zugänglich. Drei weitere Zimmer, eines davon mit Zugang zur Dachterrasse, runden die Etage ab und bieten die optimalen Voraussetzungen für ein mögliches Arbeitszimmer. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein Gäste-WC. Beide sind über den Flur zu erreichen. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung. Die zentrale Lüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und die Nutzung der gemeinschaftlichen Waschküche ist im Mietpreis inbegriffen. Optional steht ein Pkw-Außenstellplatz zur Verfügung. Die Mietgebühr beträgt 20,- € im Monat. Eine Ladeinfrastruktur mit Wallbox für E-Mobilität ist bereits vorbereitet. Weitere Bilder werden nachgereicht. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnangebot näherzubringen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Ausstattung und Details

- Energetische Kernsanierung 2024
- Wärmepumpe
- Photovoltaik
- zentrales Lüftungssystem
- dreifachverglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Fliesen und Vinyl Bodenbelag
- Einbauküche mit elektrischen Geräten ohne Kühlschrank
- Dachterrasse ca. 40 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hochwang, 2,1 km von Ichenhausen entfernt. Ichenhausen mit ca. 5.795 Einwohnern ist eine Verwaltungsgemeinschaft im schwäbischen Landkreis Günzburg und liegt direkt an der Günz, einem Nebenfluss der Donau. Die historische und traditionsreiche Kleinstadt verfügt über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und gilt als beliebter Wohnort. In Ichenhausen gibt es eine Grund-, Haupt- und Realschule, für die Betreuung von Kindergartenkindern stehen zwei Kindertagesstätten zur Verfügung. Darüber hinaus bietet Ichenhausen zahlreiche Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten. Hier bleiben keine Wünsche offen. Ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot, historische Sehenswürdigkeiten sowie kulturhistorische Highlights wie das Bayerische Schulmuseum, der jüdische Friedhof oder die ehemalige Synagoge machen die Stadt für Jung und Alt attraktiv. Über die Bundesstraße B16 ist die Autobahnauffahrt zur A8 Richtung München/Stuttgart ca. 6,5 km entfernt. Die Großflughäfen München und Stuttgart sind somit in ca. 1,5 Autostunden erreichbar. Auch mit Bus und Bahn sind Sie in Ichenhausen mobil.

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.1934. Endenergiebedarf beträgt 15.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist A+. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.08.34 Endenergiebedarf beträgt 15,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970 Die Energieeffizienzklasse ist A+. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24069013 - 89335 Ichenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)