

Illertissen

# Energieeffizientes Reihenmittelhaus mit moderner Ausstattung

Property ID: 24069028



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

**PURCHASE PRICE: 573.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 220 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## At a glance

Property ID	24069028	Purchase Price	573.000 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	6.5	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2000	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

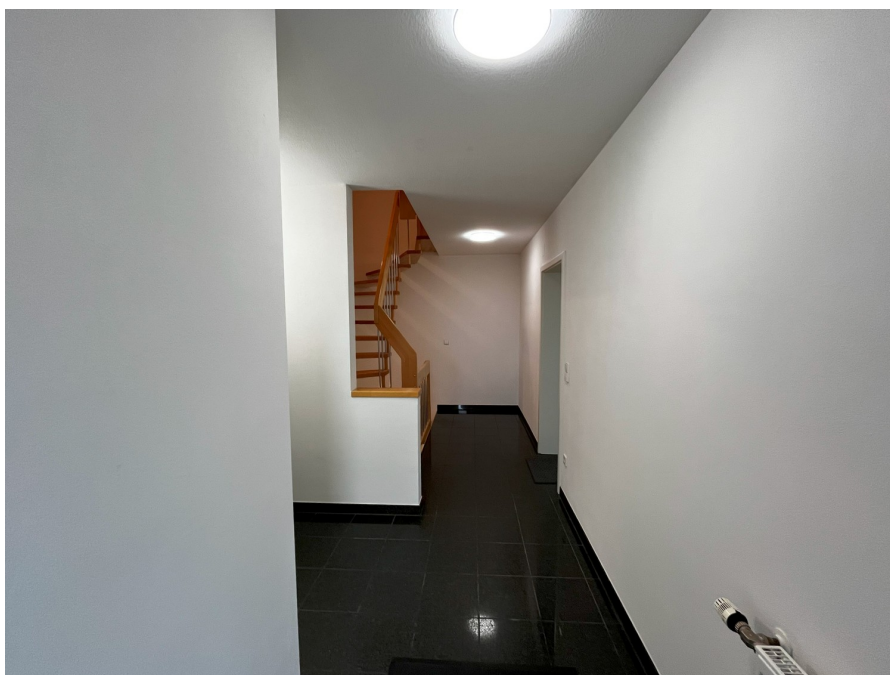
Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property





Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



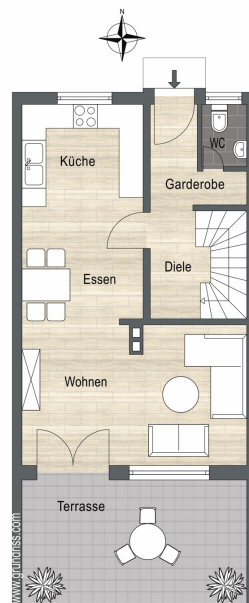
Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property

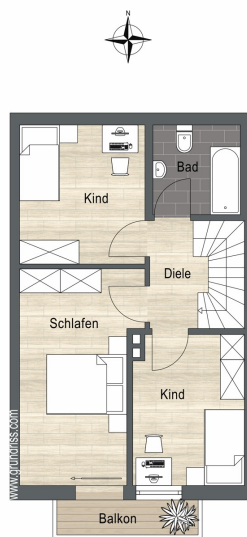


Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



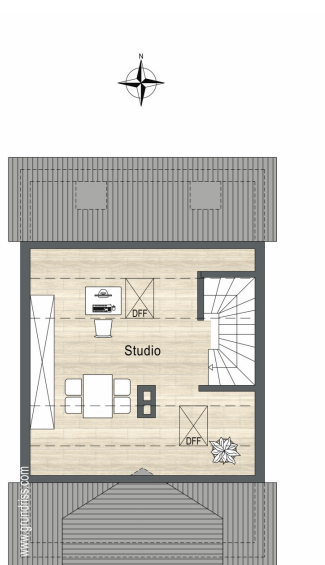
Erdgeschoss



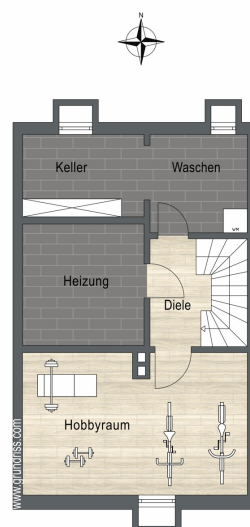
Obergeschoss

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



Dachgeschoss



Untergeschoss

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



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  
OF THE WORLD

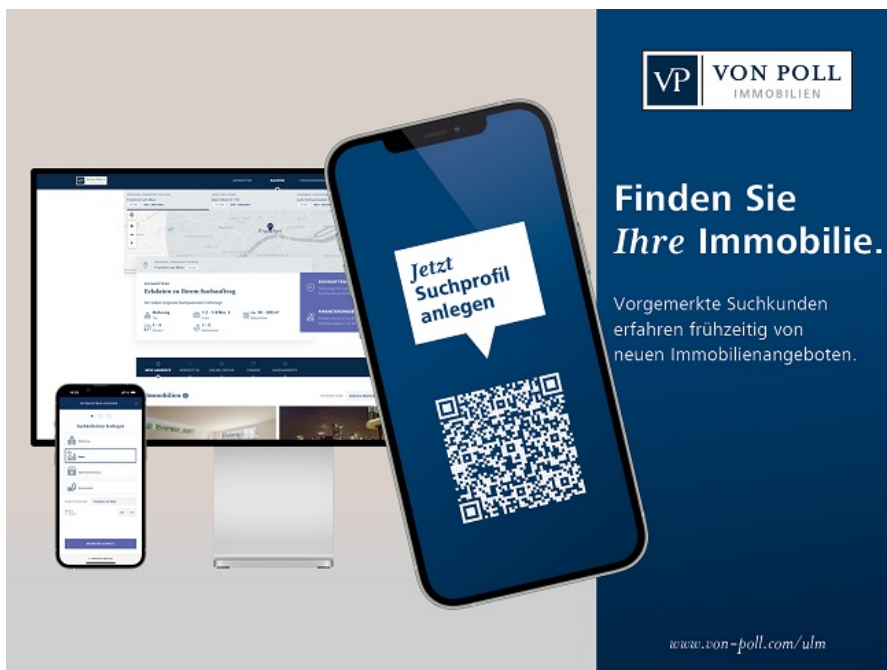
[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein attraktives Reihenmittelhaus, das modernen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Lage in einer familienfreundlichen Umgebung verbindet. Die 2000 erbaute Immobilie präsentiert sich in einem vollständig renovierten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 220 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entfaltung. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst im Erdgeschoss einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Küchen-, Wohn- und Essbereich führt. Dieser ist nicht nur lichtdurchflutet, sondern bietet auch Zugang zu einer Terrasse, die Ihnen wertvollen Außenraum für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, die durch ihre Größenvielfalt unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht werden. Das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer bieten Zugang zum Balkon. Das Badezimmer im Obergeschoss ermöglicht durch seine durchdachte Gestaltung entspanntes Wohlfühlen. Für zusätzlichen Raum sorgt das ausgebaute Dachgeschoss, ein Studio, das sich als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich anbietet und somit zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Kellergeschoss verfügt über einen Kellerraum, einen Waschraum, einen Heizugsraum und einen frei gestaltbaren Hobbyraum. Die gesamte Immobilie wird durch eine energieeffiziente Zentralheizung beheizt, die für ein angenehmes Klima sorgt und den energetischen Anforderungen moderner Haushalte gerecht wird. Im Außenbereich komplettiert ein pflegeleichter Garten das harmonische Gesamtbild des Anwesens. Dieser bietet nicht nur ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien, sondern ist auch ein idealer Spielplatz für Kinder. Dank der ruhigen und dennoch zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, bequem erreichbar. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als ideales Zuhause für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine gute Lage legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie.

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## Details of amenities

### Bodenbeläge:

Für die Bodenbeläge wurden hochwertiger schwarzer Granit sowie Holzparkett verwendet. Im Wohn-, Ess- und Küchenbereich wurde der Boden im Jahr 2024 durch Vinylboden ersetzt.

### Fenster und Türen:

Die Fenster wurden 2023 durch moderne, dreifach isolierverglaste Modelle ersetzt, die eine hervorragende Wärmedämmung bieten. Außerdem sind elektrische Rollläden vorhanden, welche im DG sogar mit Fernbedienung gesteuert werden können. Die Innentüren bestehen aus robustem Röhrenspan in Buche. Die offene Treppenanlage mit Handlauf ist ebenfalls aus Buche gefertigt und mit einem Edelstahlgeländer versehen. Das Balkongeländer besteht aus Edelstahl.

### Heizungsanlage und Energieversorgung:

Die zentrale Heizungsanlage wurde im April 2023 erneuert und mit einem modernen Gasbrennwertkessel (Hoval UltraGas 15) ausgestattet. Zusätzlich wurde ein Sonnenkraft Pufferspeicher mit Frischwasserstation und Beladestation installiert. Auf dem Dach wurden zwei neue Solarthermie-Paneele installiert, die im Sommer die Warmwasserbereitung übernehmen und die Heizungsanlage unterstützen. Eine Fußbodenheizung ist im Küchen-, Essbereich und im Bad eingebaut, während die übrigen Räume über Heizkörper beheizt werden.

Zusätzlich kann in der Küche ein Gasherd betrieben werden. Im Wohnzimmer befindet sich ein integrierter Holz-Kaminofen, der zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit bietet.

### Internet:

In der ganzen Immobilie sind Internetanschlüsse für ein schnelles Internet verbaut.

### Deckenhöhe:

Räume: 2,47m

Keller: 2,36m

### Garten und Außenanlagen:

Der Garten wurde im Frühjahr 2024 neugestaltet. Der Terrassenbelag wurde durch kratzfesten Keramikplatten (30 mm Stärke) ersetzt. Eine bestehende Fertiggarage wurde erneuert und eine zusätzliche Garage neu errichtet.

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## All about the location

Die wunderschöne innerstädtische und dennoch ruhige Lage zeichnet dieses Objekt aus. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Zentrum mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants. Genießen Sie hier Ihren Cappuccino nach dem Einkauf auf dem charmanten Wochenmarkt, der Ihnen mittwochs und samstags ein attraktives Angebot bietet. Entspannen Sie bei einem Spaziergang um den nahegelegenen Weiher oder nutzen Sie die Trimm-dich-Pfade, welche Sie in nur wenigen Minuten erreichen, für eine Joggingrunde. Neben dem breiten Schul- und Erziehungsangebot gewährleistet Illertissen eine optimale ärztliche Versorgung. Bei dem großen Sport- und Kulturangebot kommt ebenfalls jeder auf seine Kosten. Die äußerst gute Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen ist ein weiterer Pluspunkt.

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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. Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen. Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

Property ID: 24069028 - 89257 Illertissen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)