

Ichenhausen

# Erstbezug nach Sanierung- lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in Ichenhausen

????????? ??????????: 24069014



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

???? ??????????: 950 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24069014
????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
????????	2
????????	3
?????????????? ??? ??????????	2
??????????	1
????? ?????????????	1970
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 20 EUR (????????????)

??????????????	
????? ???????????????	2024
????????? ??????????????	????????
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	??????????

???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ????????	15.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	27.08.1934	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ????		?????????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	?????????????	
	????? / ??????		

???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

?? ?????????



??????? ???????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

?? ????????





???????? ?????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

??????? ???????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

??? ?????? ???????????

Diese ansprechende 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem Dreifamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage von Ichenhausen ist sehr großzügig geschnitten. Mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung viel Platz, Licht und Lebensqualität. Sie eignet sich sowohl für Paare als auch für Alleinstehende. Das dreistöckige Haus wird gerade kernsaniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Highlight ist der große, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dieser begeistert mit einer modernen Einbauküche mit Inselherd in edlem Weiß. Hier kann man das Kochen genießen. Ein kleiner Abstellraum befindet sich direkt neben der Küche. Die große Fensterfront mit Zugang zum Balkon verleiht dem offenen Raum eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Ein Zimmer mit Ankleideraum, ein weiteres Zimmer und ein modernes Tageslichtbad mit Dusche vervollständigen die Wohnung. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Eine zentrale Lüftungsanlage sorgt für ein besonders angenehmes Raumklima. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Nutzung der gemeinschaftlichen Waschküche ist im Mietpreis inbegriffen. Optional steht ein Pkw-Außenstellplatz, für eine Mietgebühr von 20,- Euro, zur Verfügung. Eine Ladeinfrastruktur mit Wallbox für E-Mobilität ist bereits vorbereitet. Weitere Bilder werden nachgereicht. Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich diesen Wohnraum. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von dieser Immobilie. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse ) bearbeitet werden können.

??????? ???????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

???????????????? ???? ??????????

- Energetische Kernsanierung 2024
- Wärmepumpe
- Photovoltaik
- zentrales Lüftungssystem
- dreifachverglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Fliesen und Vinyl Bodenbelag
- EBK mit Kochinsel
- Zimmer mit Ankleideraum

??????? ????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

??? ??? ??? ????????????

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. 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.



??????? ???????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24069014 - 89335 Ichenhausen

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Marion Leplat

---

Turmgasse 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)