

Illertissen

Energieeffizientes Reihenmittelhaus mit moderner Ausstattung

????????? ??????????: 24069028

www.von-poll.com???? ??????: 573.000 EUR • ??????????: ca. 165 m² • ?????????: 6.5 • ??????? ??: 220 m²

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

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

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24069028	????? ???????	573.000 EUR
????????????	ca. 165 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6.5		
??????????	1		
????? ??????????????	2000	????? ???????????????	2024
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	???????
		???????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

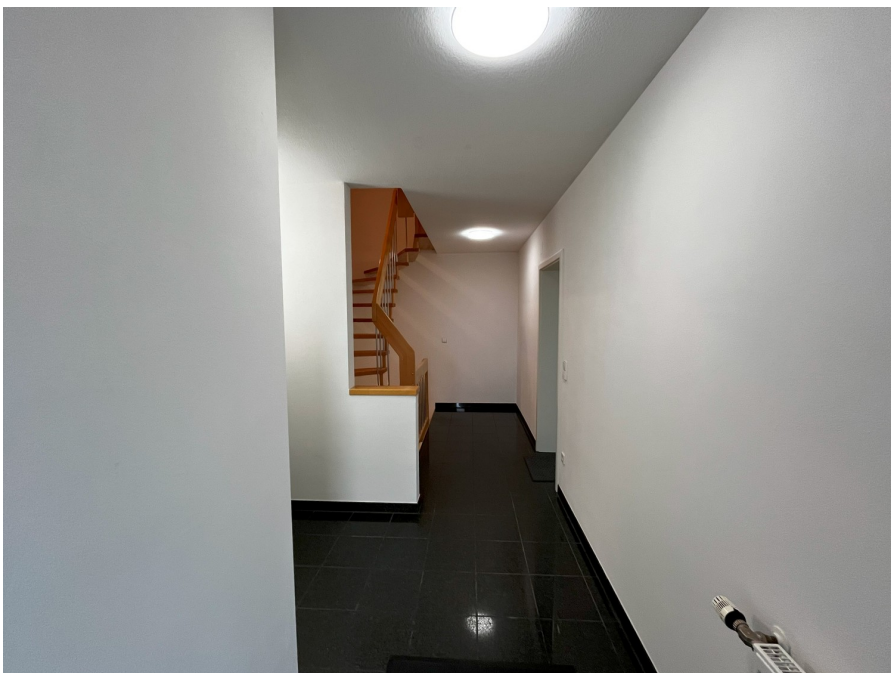
???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	65.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2000

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



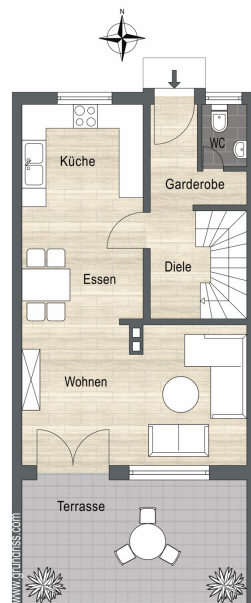
???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????

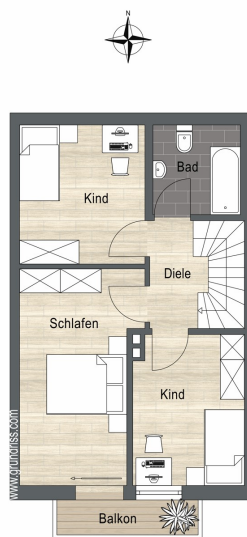


???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



Erdgeschoss



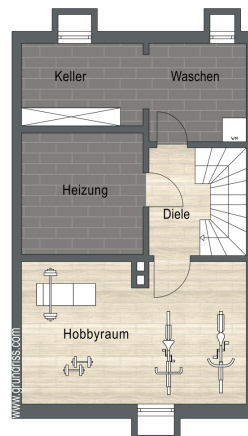
Obergeschoss

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

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



Dachgeschoss



Untergeschoss

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/ulm

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

www.von-poll.com/ulm

??????? ???????: 24069028 - 89257 Illertissen

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

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 m² auf einem Grundstück von ca. 220 m² 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.

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

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

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.

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

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

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.

??????? ???????: 24069028 - 89257 Illertissen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24069028 - 89257 Illertissen

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

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

Marion Leplat

Turm-gasse 13 Ulm
E-Mail: ulm@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com