Kellmünz an der Iller

# Moderne und vielseitige Wohn-Architektur

*Objektnummer: 26069020*



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 $m^2$ • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 651 $m^2$

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller


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

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26069020 |
| Wohnfläche | ca. 253 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2021 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 749.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Holz |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 08.09.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 92.17 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

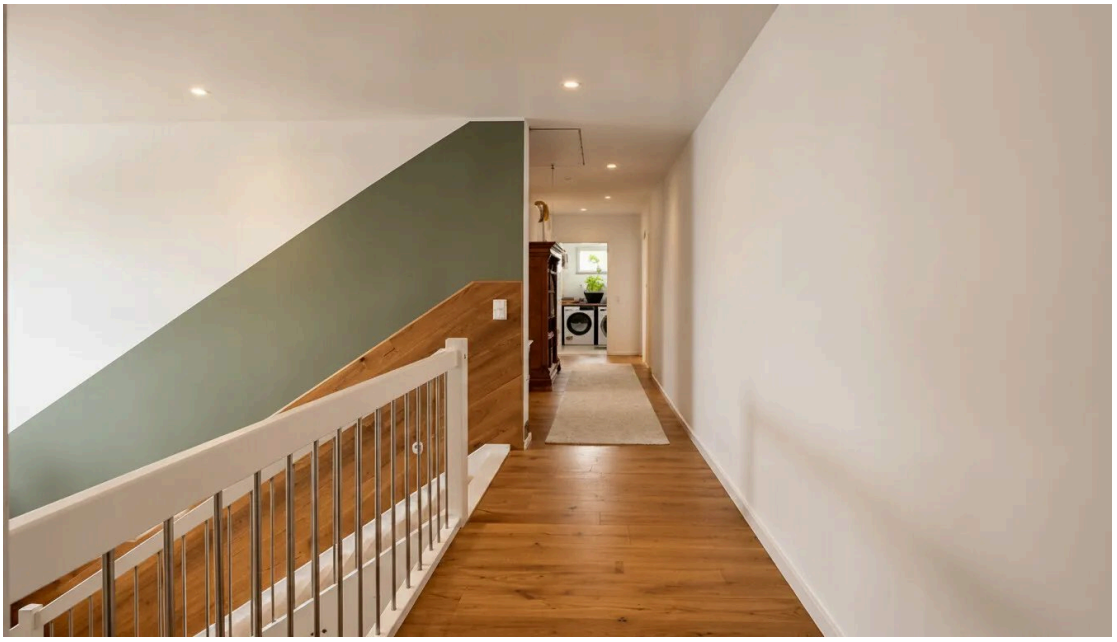
# Die Immobilie





Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Die Immobilie






Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com/ulm

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

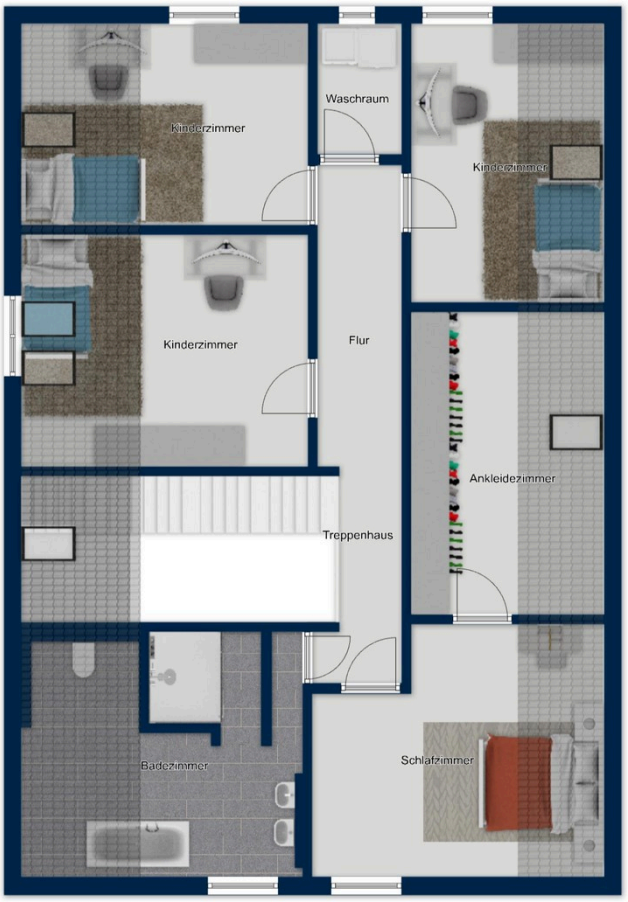
Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm
ulm@von-poll.com | www.von-poll.com/ulm

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Grundrisse




Kinderzimmer
Flur
Badezimmer
Technikraum
Wohnzimmer
Kinderzimmer
Eingang
Flur
Küche
Wc
Esszimmer
Heizungsraum




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2021 in moderner Holzständerbauweise errichtete Einfamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept. Der Erstbezug erfolgte im Jahr 2023, sodass sich die Immobilie nahezu im Neuzustand präsentiert.

Bereits beim Betreten vermittelt die offene Architektur ein außergewöhnliches Gefühl von Weite. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht fließend in die großzügig gestaltete Küche über. Hochwertiges Echtholzparkett und elegante Steinfliesen verleihen den Räumen eine moderne und zugleich behagliche Atmosphäre.
Der offene Übergang zum Obergeschoss schafft eine harmonische Verbindung der Ebenen und unterstreicht das großzügige Wohnkonzept. Fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie, während das großzügige Schlafzimmer mit direkt angeschlossenem Ankleidezimmer einen privaten Rückzugsort schafft. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC runden den Wohnkomfort ab.

Ein besonderer Mehrwert ist die rund 70 m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Ob als Wohnraum für mehrere Generationen, für erwachsene Kinder, als Homeoffice oder zur späteren Vermietung – sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich durch die noch frei planbare Küche individuell gestalten.

Das rund 650 m² große Grundstück bietet den passenden Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Die erhöhte Terrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Wohnen und Garten und lädt zum Verweilen ein. Die Stellplätze sind bereits vorbereitet; das erforderliche Pflastermaterial ist vorhanden und muss lediglich noch verlegt werden.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie mit einem modernen Gesamtkonzept. Eine Gaszentralheizung in Kombination mit Solarthermie zur Brauchwassererwärmung, dreifach isolierverglaste Fenster sowie elektrische Rollläden und Raffstores sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine effiziente Energienutzung. Ein Hauswirtschaftsraum, der Technikraum sowie ein Dachboden ergänzen das funktionale Raumangebot.

Diese nahezu neuwertige Immobilie verbindet modernes Wohnen mit außergewöhnlicher Flexibilität. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Freiberufler mit Homeoffice und überzeugt durch ihre

hochwertige Bauweise, ihr großzügiges Platzangebot und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Ausstattung und Details

- Baujahr 2021 | Erstbezug 2023
- Ca. 250 m² Gesamtwohnfläche
- Ca. 180 m² Haupthaus
- Ca. 70 m² Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Moderne Holzständerbauweise
- Ruhige Lage im Neubaugebiet
- Offener Wohn- und Essbereich mit großzügiger Küche
- Hochwertiges Echtholzparkett und Steinfliesen
- Fünf Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Zwei Badezimmer und Gäste-WC
- Elektrische Rollläden und Raffstores
- Dreifach isolierverglaste Fenster
- Gaszentralheizung mit Solarthermie
- Mechanische Entkalkungsanlage
- Hauswirtschaftsraum und Dachboden
- Terrasse und Garten
- Vorbereitete Stellplätze inklusive Pflastermaterial

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Alles zum Standort

Der Markt Kellmünz an der Iller zählt rund 1.600 Einwohner und liegt im Landkreis Neu-Ulm im Herzen des Illertals. Die Gemeinde verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnortes mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Besonders das ruhige Neubaugebiet bietet ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege schätzen.

Familien profitieren von einem gemeindlichen Kindergarten sowie der Bürgermeister-Aumann-Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Altenstadt, Illertissen und Dietenheim und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das attraktive Wohnumfeld.

Das lebendige Vereinsleben trägt maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei. Ob Turn- und Sportverein, Musikverein, Schützenverein, Fußballförderverein oder zahlreiche weitere Kultur- und Freizeitvereine – Kellmünz bietet ein vielfältiges Angebot für Jung und Alt und fördert eine aktive Dorfgemeinschaft.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten. Die unmittelbare Nähe zur Iller, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie der archäologische Römerpark und der Kellmünzer See bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die direkte Anbindung an die Autobahn A7 ermöglicht kurze Wege in Richtung Ulm/Würzburg sowie Memmingen, Kempten und Füssen. Die Universitätsstadt Ulm ist in rund 30 Fahrminuten, Memmingen in etwa 20 Fahrminuten erreichbar. Zusätzlich verfügt Kellmünz über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Ulm–Kempten und ist in den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund (DING) eingebunden. Der Allgäu Airport Memmingen ist ebenfalls in rund 20 Minuten erreichbar.

Die Region zählt zu den wirtschaftsstarken Standorten zwischen Ulm und Memmingen. Zu den bedeutenden Arbeitgebern im näheren Umfeld gehören unter anderem Wieland-Werke (Vöhringen), PERI (Weißenhorn), Liqui Moly (Ulm), Daimler Buses (Neu-Ulm), Bosch Rexroth (Elchingen) sowie zahlreiche mittelständische Unternehmen im Illertal. Damit eignet sich Kellmünz gleichermaßen für Pendler wie für Freiberufler und Unternehmer, die eine hohe Wohnqualität mit einer hervorragenden Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes verbinden möchten.

Objektnummer: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Sonstige Angaben

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: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com