Vöhringen/Illerberg

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen

Objektnummer: 26069023



KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

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

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26069023
Wohnfläche	ca. 95 m²
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	455.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	28.11.2029
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	47.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

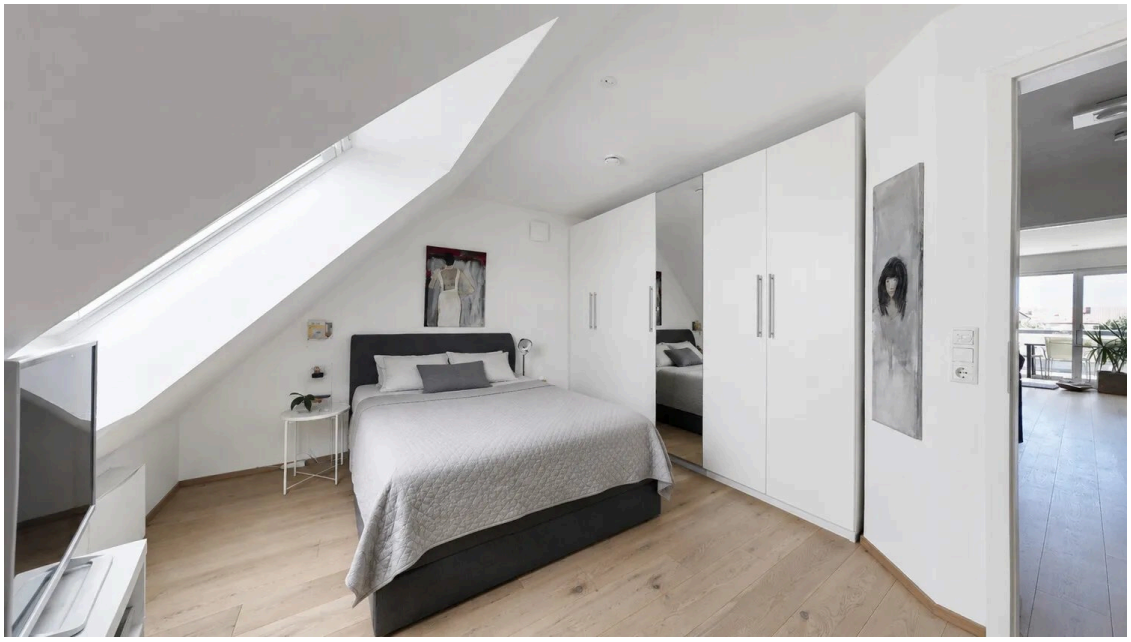
Die Immobilie

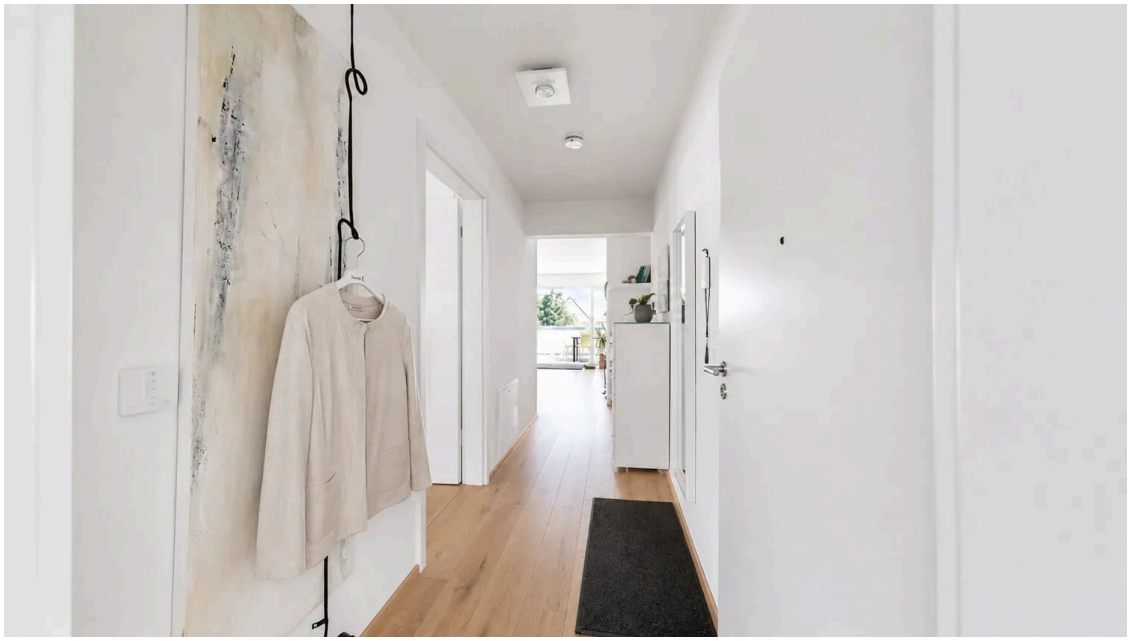




Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Die Immobilie

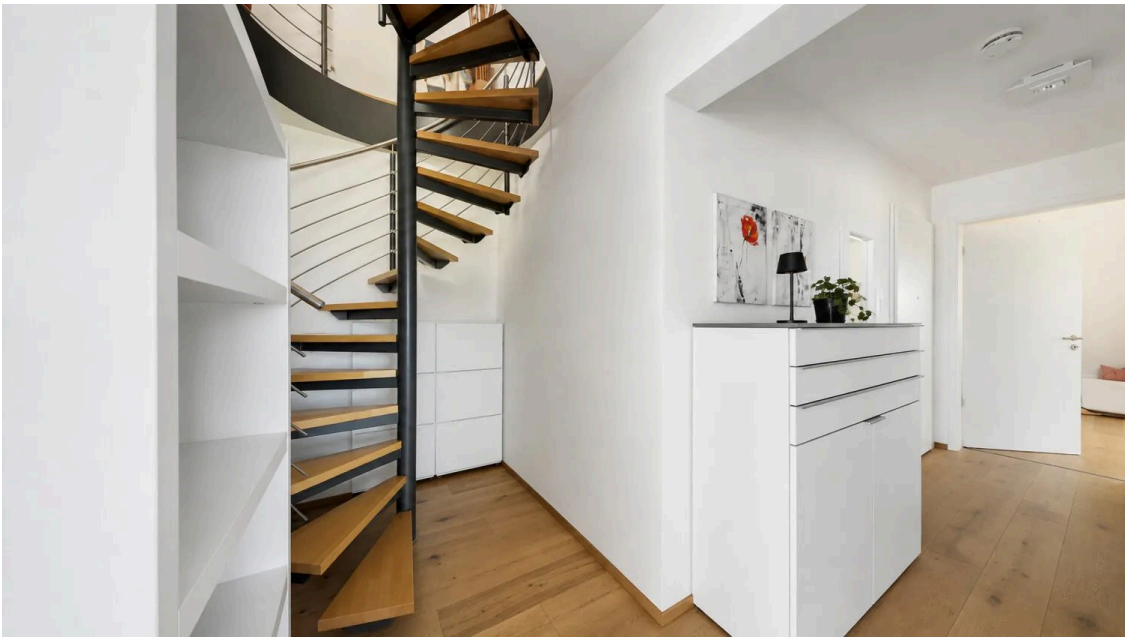




Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Die Immobilie

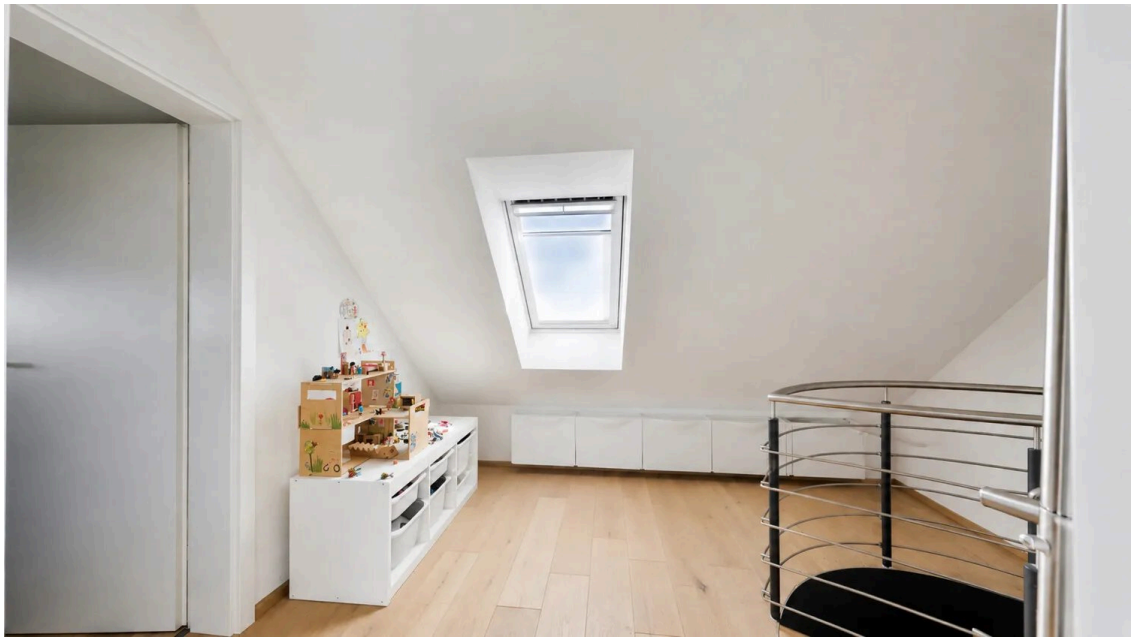




Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

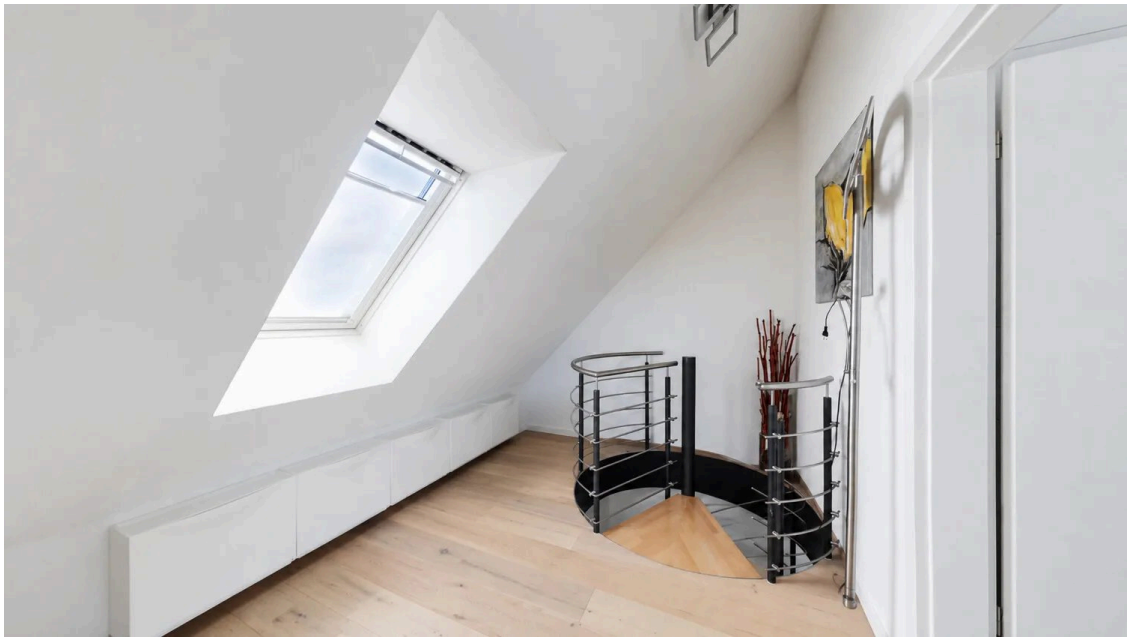
Die Immobilie





Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

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

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Die Immobilie

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: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Grundrisse





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: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen auf zwei Ebenen mit einem besonderen Highlight: der großzügigen Dachterrasse, die den Wohnraum auf ideale Weise nach außen erweitert. Auf ca. 95 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen Wohnbereichen und einer hochwertigen Ausstattung. Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines im Jahr 2019 errichteten, äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einem offenen Raumgefühl und einer hellen, einladenden Atmosphäre. Der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet modernes Wohnen mit hoher Funktionalität. Große Schiebetürelemente öffnen den Wohnbereich zur sonnigen Dachterrasse und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. So erweitert sich der Wohnraum in den Sommermonaten auf harmonische Weise und vermittelt ein besonderes Wohngefühl. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und einen gemütlichen Loungebereich. Eine elektrische Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche.
Über die elegante Wendeltreppe gelangen Sie in das darüberliegende Geschoss. Hier erwartet Sie ein weiterer heller und großzügiger Raum, der sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein zweites Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein heller Flurbereich ergänzen diese Ebene. Die durchdachte Aufteilung auf zwei Etagen schafft eine angenehme Trennung von Wohn- und Rückzugsbereich und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 2019 errichtete Gebäude überzeugt durch seinen modernen Ausstattungsstandard. Ein Aufzug verbindet sämtliche Ebenen des Hauses und sorgt gemeinsam mit dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz für ein hohes Maß an Komfort. Vom Stellplatz aus gelangen Sie bequem und trockenen Fußes direkt ins Gebäude und mit dem Aufzug bis vor die Wohnung.

Die kleine Wohnanlage mit lediglich sechs Wohneinheiten wird von einem Hausmeisterservice betreut und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand. Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfrei.

Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür,

dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale
-ca. 95 m² Wohnfläche
-Maisonette-Wohnung über das 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
-Baujahr 2019
-großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
-hochwertige Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
-großzügige Dachterrasse mit elektrischer Markise
-Parkettboden
-Fußbodenheizung
-zwei moderne Tageslichtbäder
-elektrische Rollläden
-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
-Energieeffizienzklasse A
-Personenaufzug
-eigener Tiefgaragenstellplatz
-direkter Zugang von der Tiefgarage ins Gebäude
-gepflegte Wohnanlage mit lediglich sechs Wohneinheiten
-Hausmeisterservice

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Alles zum Standort

Die Maisonettewohnung befindet sich im Vöhringer Ortsteil Illerberg – einer beliebten Wohnlage mit dörflichem Charme und gleichzeitig hervorragender Anbindung. Illerberg und Thal sind zu einer gewachsenen Siedlung zusammengewachsen und zeichnen sich durch ihre naturnahe Umgebung sowie die gute Infrastruktur aus. Der direkte Anschluss an die A7 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Ulm, Memmingen und Kempten.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt im Ort bzw. in unmittelbarer Nähe. So sind die SB-Lädle Illerberg, der Kindergarten sowie die Grundschule Illerberg bequem erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland Vöhringen, LIDL oder REWE befinden sich im nur wenige Fahrminuten entfernten Vöhringen.
Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Vöhringen bietet regelmäßige Zugverbindungen Richtung Ulm und Memmingen. Mehrere Busverbindungen ergänzen den öffentlichen Nahverkehr. Die nahe gelegene Autobahn A7 sorgt zudem für eine optimale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.
Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten entlang der Iller sowie die Nähe zu den Naherholungsgebieten der Region bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Damit verbindet Illerberg ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Infrastruktur und eignet sich ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege schätzen.

Objektnummer: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2029
Endenergiebedarf beträgt 47,9 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung sind Holzpellets
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019
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: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

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