

Illertissen

# Moderne und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer- Wohnung in Illertissen

Objektnummer: 24069007

**VERKAUFT**

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

**KAUFPREIS: 377.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

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

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24069007	Kaufpreis	377.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 21000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK_ERNEUERBAR	Endenergiebedarf	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.02.2033	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Die Immobilie



### 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)

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Ein erster Eindruck

Die lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 86 m<sup>2</sup> bietet alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Neben einem großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich stehen Ihnen zwei Zimmer zur individuellen Gestaltung zur Verfügung. Ein Badezimmer mit großer Badewanne und Regenwalddusche bietet morgens und abends eine Wohlfühloase. Ein Balkon mit elektrischer Markise und Wind-/Regenschutz lädt an Sommertagen zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein. Im Keller befinden sich ein Fahrradraum, ein Waschraum und ein separater Kellerraum. Die hauseigene Tiefgarage, die über den Keller zugänglich und mit 21.000,00 € im Kaufpreis enthalten ist, bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Ein Stellplatz im Freien steht ebenfalls zur Verfügung und ist mit 10.000,00 € im Kaufpreis inbegriffen. Über den Aufzug haben Sie direkten und komfortablen Zugang zu Ihrem Wohngeschoss, dem Keller als auch der Tiefgarage. Sollten wir Ihr Interesse 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: 24069007 - 89257 Illertissen

## Ausstattung und Details

- Eingangstür mit 3Punkt-Verriegelung
  - Fenster mit elektr. Rollläden, Belüftungsanlage und Fliegenschutz
  - EBK mit hochwertigen Einbaugeräten und Side-by-Side Kühlschrank
  - Tusci Sanitär: Badewanne-/Dusche 1,00m<sup>2</sup> x 1,20m<sup>2</sup>  
Sonderanfertigung, ebenerdig, behindertengerecht
  - Graue und weiße Fliesen im Bad
  - Vinyl Bodenbelag (Eiche Infinity natur Landhausdiele)
  - Balkon: elektrische Markise (Leeb) und verstellbare Glaselemente für  
Wind und Regenschutz
  - Smart Home System (Loxone)
  - M-Tech Elektrik
  - Aufzug
  - uvm.
- Für eine Wallbox in der Tiefgarage kann ein Antrag gestellt werden.

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Alles zum Standort

Illertissen ist eine schöne Kleinstadt mit Schloss und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A7 zwischen Ulm und Memmingen. Alle Schularten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Krankenhaus und Einkaufszentren sind vorhanden. Das Freizeitbad Nautila mit seiner großen Saunalandschaft zieht Touristen aus nah und fern an. Das Haus liegt in einem sehr ruhigen und doch zentralen Wohngebiet von Illertissen. Einer der schönsten Golfplätze Süddeutschlands (Reischenhof) ist nur wenige Autominuten entfernt. Die zentrale Lage und die kurzen Wege mit der Bahn nach Ulm und Memmingen sind ein Genuss. Die unmittelbare Nähe zum Allgäu und zum Bodensee verspricht Freizeitspaß pur und eine schnelle Erreichbarkeit der Wirtschaftsmetropolen Ulm, Stuttgart und München ist ebenfalls gegeben.

Objektnummer: 24069007 - 89257 Illertissen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 51.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24069007 - 89257 Illertissen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)