

Vöhringen

Raum. Potenzial. Lage. Familienheim - viele Möglichkeiten

Objektnummer: 26069022



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.007 m²

Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

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

Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26069022
Wohnfläche	ca. 216 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	345.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.08.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Die Immobilie



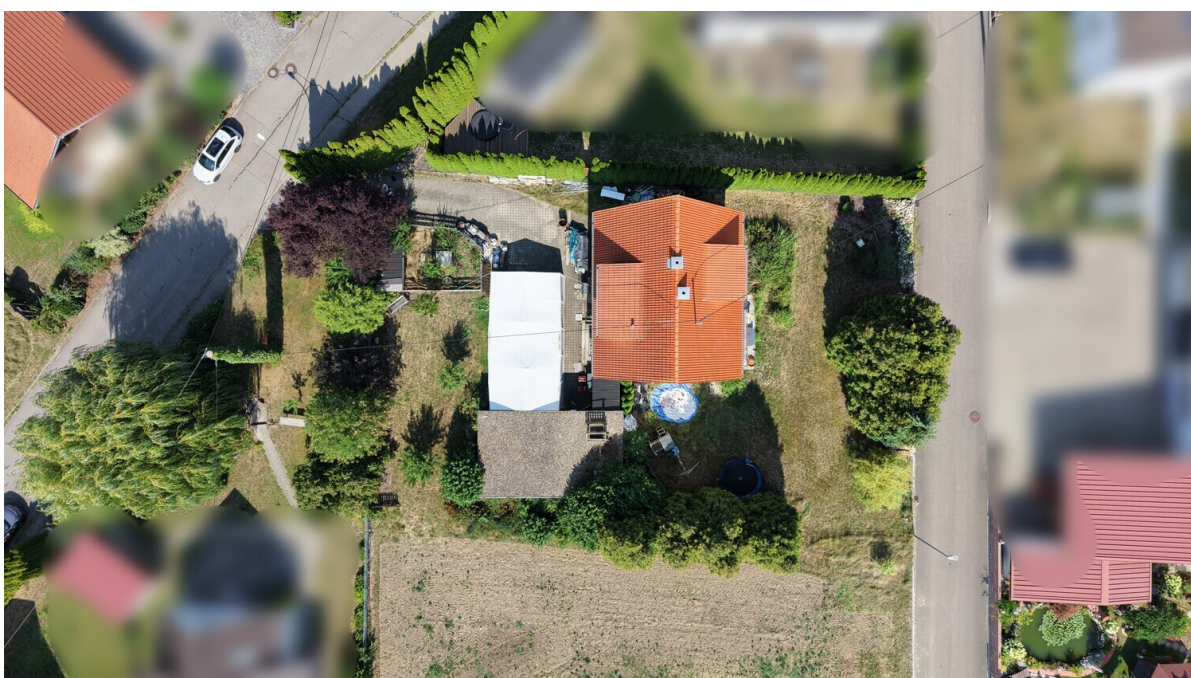
Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Die Immobilie



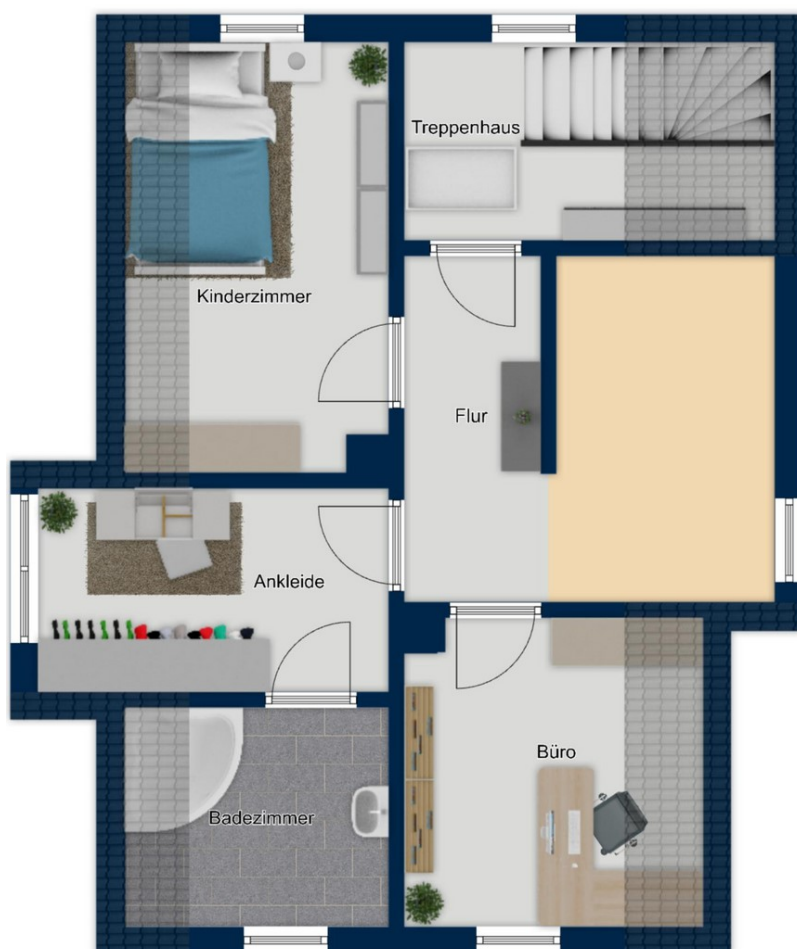
Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

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: 26069022 - 89269 Vöhringen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus bietet mit rund 216 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.007 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Das Leben auf drei Ebenen, verbunden durch das zentrale Treppenhaus, verleiht dem Haus einen besonderen Charakter und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Bereits beim Betreten vermittelt das Familienheim eine warme, einladende Atmosphäre. Der Kaminofen sorgt besonders in den Wintermonaten für behagliche Wärme und bildet einen gemütlichen Mittelpunkt. Die offen an den Essbereich angebundene Küche schafft kurze Wege und einen harmonischen Übergang zwischen Kochen, Essen und Beisammensein.

Mit vier Schlafzimmern und zwei weiteren flexibel nutzbaren Räumen bietet das Wohnhaus viel Platz für eine große Familie. Diese eignen sich als Büro, Hobbyraum oder Rückzugsort. Zugleich eröffnet die Aufteilung interessante Möglichkeiten zur Weiterentwicklung als großzügiges Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus.

Besonderen Reiz bietet das vorhandene Ausbaupotenzial: Einige Bereiche sind noch nicht vollständig fertiggestellt und können individuell gestaltet werden. Das ausgebaute Dachgeschoss mit seinen beiden Gauben erweitert den Wohnbereich, während der Dachboden zusätzlichen Stauraum bietet.

Auch der Vollkeller schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei Kellerräume, ein separater Öltankraum und ein Hauswirtschaftsbereich bieten großzügige Nutzflächen; auch eine Nutzung als Werkstatt oder Hobbybereich ist denkbar.

Das ca. 1.007 m² große Grundstück bildet den passenden Rahmen. Der überwiegend eingewachsene Garten bietet viel Privatsphäre, eine weitläufige Rasenfläche für Kinder und Freizeit sowie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein separierter Gemüse- und Kräutergarten ergänzt den Außenbereich. Die Einzelgarage und Stellmöglichkeiten für zwei weitere Fahrzeuge sorgen für ausreichend Parkraum.

Die vorhandenen Baumaterialien für die noch ausstehenden Ausbauarbeiten werden mit veräußert und ermöglichen es den zukünftigen Eigentümern, das Haus Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Dieses großzügige Wohnhaus verbindet Raum, Potenzial und eine ruhige Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Ein Familienheim für Menschen, die nicht nur ein fertiges Zuhause suchen, sondern die Möglichkeit schätzen, eigene Ideen einzubringen und den Charakter ihres zukünftigen Zuhauses selbst mitzugestalten.

Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Ausstattung und Details

- ruhige Randlage in Thal mit optimaler Anbindung zur A7 in ca. 2 Minuten
- drei Wohnebenen
- großzügiges Grundstück
- vier Schlafzimmer + zwei flexibel nutzbare Räume
- Kaminofen
- Dachgeschoss bereits ausgebaut
- weiteres Ausbaupotenzial für ein Zwei- bzw. Mehrgenerationenhaus
- Grundschule und Kindergarten im Ortsteil
- Einzelgarage + zwei weitere Stellplätze
- Gemüse- und Kräutergarten

Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

Alles zum Standort

Illerberg/Thal, ein Stadtteil von Vöhringen, verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Das Haus liegt ruhig am Ortsrand von Thal und bietet damit eine angenehme Kombination aus Privatsphäre, Ruhe und kurzen Wegen.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Die Grundschule Illerberg sowie die Kindertagesstätte St. Martin befinden sich direkt im Ortsteil. Auch mehrere Spielplätze und Sportangebote sind vorhanden. Für die Freizeitgestaltung stehen unter anderem die Sportanlagen des SSV Illerberg/Thal mit Sportplätzen und Tennisfeldern zur Verfügung. Das aktive Vereinsleben mit Sport-, Musik-, Schützen- und weiteren Vereinen trägt zusätzlich zum gewachsenen Gemeinschaftsgefühl bei.

Gleichzeitig sind die Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten im übrigen Stadtgebiet von Vöhringen oder Weißenhorn schnell erreichbar. Damit bietet der Standort die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ein besonderes Plus ist die unmittelbare Nähe zur Autobahn A7. Die Anschlussstelle ist in etwa zwei Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm und Würzburg sowie in südlicher Richtung über Memmingen und Kempten.

Besonders reizvoll ist dabei die Kombination aus Verkehrsanbindung und Ruhe: Trotz der kurzen Wege zur Autobahn liegt das Haus in einer ruhigen Randlage von Thal und vermittelt ein ausgesprochen angenehmes Wohngefühl.

Objektnummer: 26069022 - 89269 Vöhringen

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 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: 26069022 - 89269 Vöhringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turm-gasse 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