

Vöhringen/Illerberg

Modernes Wohnen auf zwei Ebenen

Property ID: 26069023



PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

At a glance

Property ID	26069023
Living Space	ca. 95 m²
Floor	2
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	455.000 EUR
Type	Maisonette
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	28.11.2029
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	47.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

The property



Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

A first impression

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.

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Details of amenities

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

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

All about the location

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.

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Other information

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 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.

Property ID: 26069023 - 89269 Vöhringen/Illerberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Saur

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com