

Vöhringen

Raum. Potenzial. Lage. Familienheim - viele Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 26069022



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 216 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.007 m²

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26069022
Surface habitable	ca. 216 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1955

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	345.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

La propriété

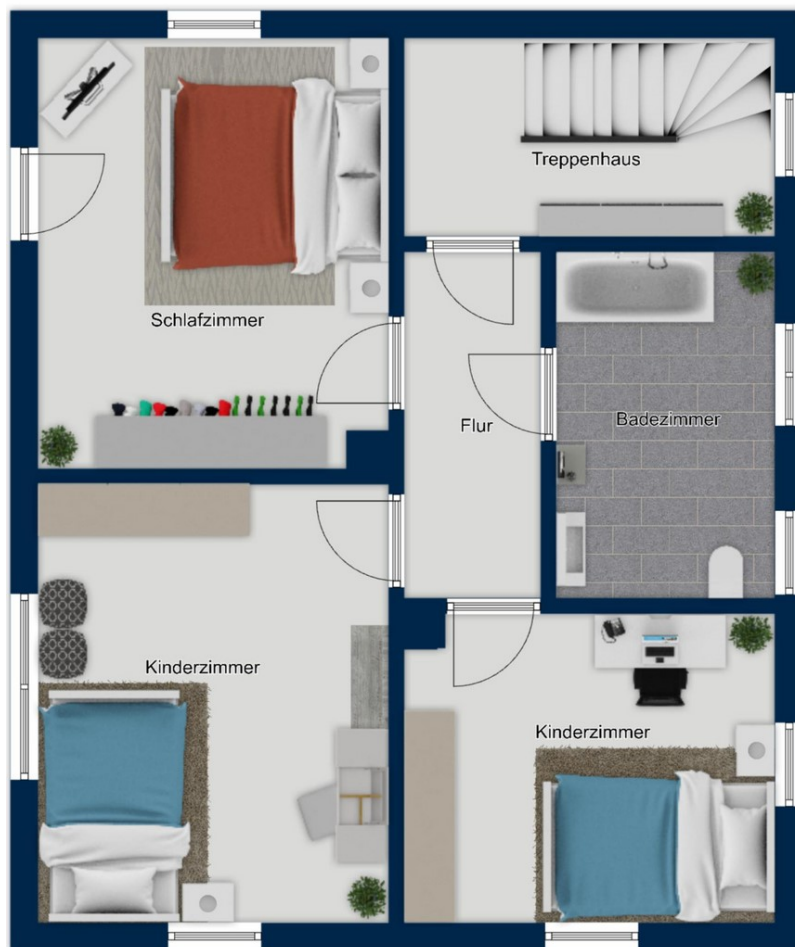


CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26069022 - 89269 Vöhringen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tobias Saur

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com