

Vöhringen

# Raum. Potenzial. Lage. Familienheim - viele Möglichkeiten

Αριθμός ακινήτου: 26069022



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 550.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 216 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.007 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ??? ??????

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 26069022               |
| ???????????        | ca. 216 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ????????????? ?????    |
| ????????           | 8                      |
| ?????????? ???     | 4                      |
| ?????????          |                        |
| ??????????         | 2                      |
| ????? ???????????? | 1955                   |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 550.000 EUR                                                                        |
| ?????                    | ????????????<br>???????????????                                                    |
| ???????????              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????     | 2018                                                                               |
| ????????? ?????????????? | ???????                                                                            |
| ???????                  | ?????????, ??????,<br>??????????                                                   |

Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?????????? ??????????

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| ?????????? ???????????                             | ?????????? ??????????? |
| ????? ???????????                                  | ?????                  |
| ?????????????<br>?????????????????? ???????<br>??? | 09.08.2036             |
| ????? ???????????                                  | ?????                  |

|                                                                                 |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????????????<br>????????????                                               | BEDARF         |
| ???????? ???????<br>????????????                                                | 345.70 kWh/m²a |
| ???????????? ??????????????<br>????????????                                     | H              |
| ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1955           |

Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?? ???????

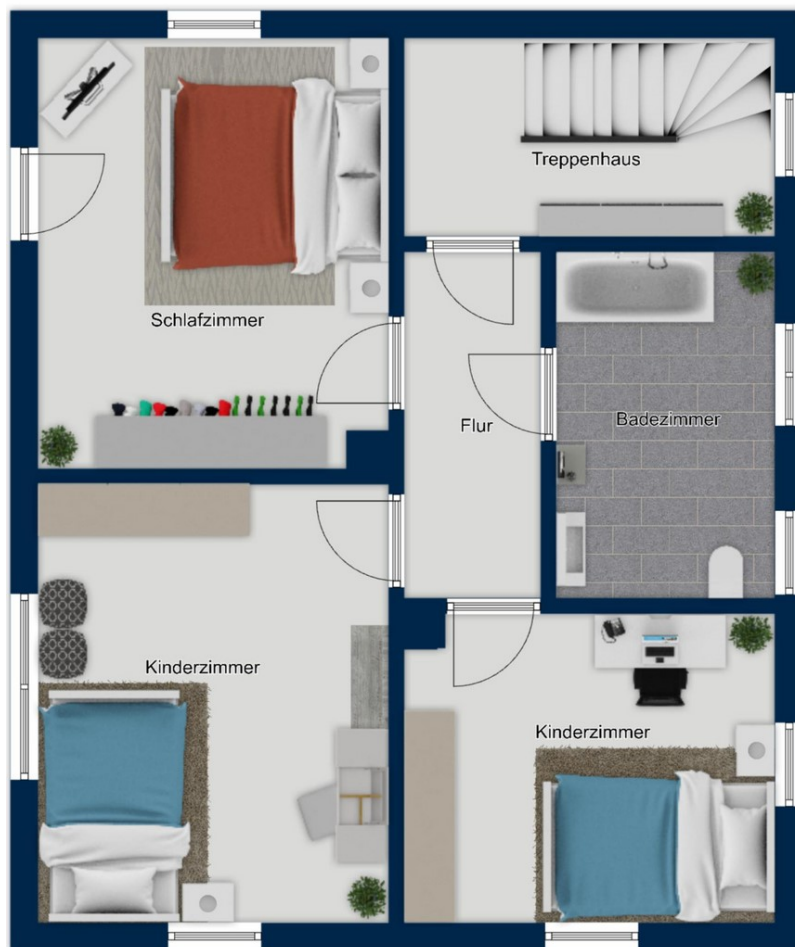


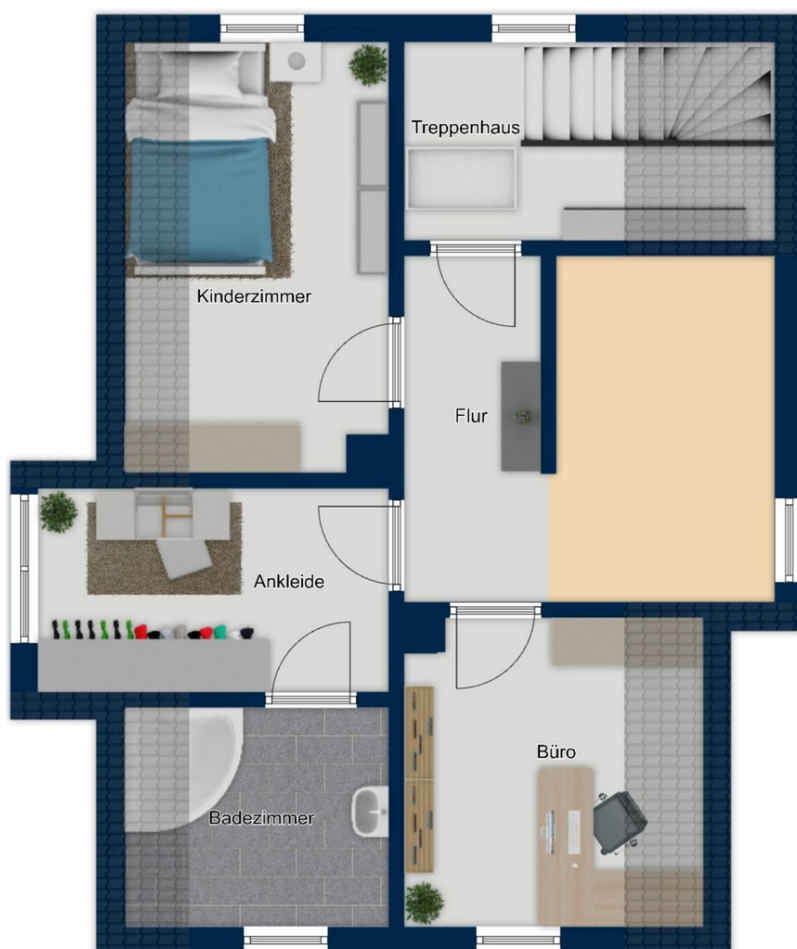
Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

??????











Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen**

**??? ????? ????????**

Dieses großzügige Wohnhaus bietet mit rund 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.007 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen**

**????????????? ??? ????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen**

**??? ??? ??? ?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen**

**????? ????????????**

**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.

Αριθμός ακινήτου: 26069022 - 89269 Vöhringen

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Tobias Saur

---

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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