

Kellmünz an der Iller

# Moderne und vielseitige Wohn-Architektur

VP azonosító: 26069020



VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 253 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 651 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26069020                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 253 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 9                        |
| Hálósobák             | 5                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 2021                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 749.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Fakeret                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.09.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 92.17 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2021                       |

**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

## Az ingatlan



VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

## Az ingatlan



VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

## Az ingatlan



VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Az ingatlan

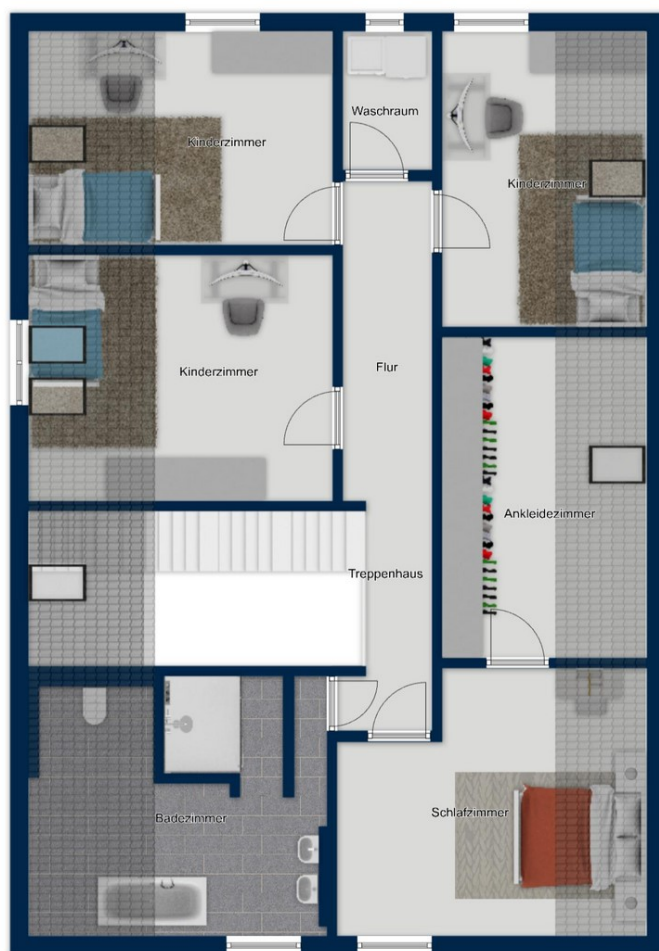


VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Az also benyomás

Dieses im Jahr 2021 in moderner Holzständerbauweise errichtete Einfamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept. Der Erstbezug erfolgte im Jahr 2023, sodass sich die Immobilie nahezu im Neuzustand präsentiert.

Bereits beim Betreten vermittelt die offene Architektur ein außergewöhnliches Gefühl von Weite. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und geht fließend in die großzügig gestaltete Küche über. Hochwertiges Echtholzparkett und elegante Steinfliesen verleihen den Räumen eine moderne und zugleich behagliche Atmosphäre.

Der offene Übergang zum Obergeschoss schafft eine harmonische Verbindung der Ebenen und unterstreicht das großzügige Wohnkonzept. Fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie, während das großzügige Schlafzimmer mit direkt angeschlossenem Ankleidezimmer einen privaten Rückzugsort schafft. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC runden den Wohnkomfort ab.

Ein besonderer Mehrwert ist die rund 70 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Ob als Wohnraum für mehrere Generationen, für erwachsene Kinder, als Homeoffice oder zur späteren Vermietung – sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und lässt sich durch die noch frei planbare Küche individuell gestalten.

Das rund 650 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet den passenden Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Die erhöhte Terrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Wohnen und Garten und lädt zum Verweilen ein. Die Stellplätze sind bereits vorbereitet; das erforderliche Pflastermaterial ist vorhanden und muss lediglich noch verlegt werden.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Immobilie mit einem modernen Gesamtkonzept. Eine Gaszentralheizung in Kombination mit Solarthermie zur Brauchwassererwärmung, dreifach isolierverglaste Fenster sowie elektrische Rollläden und Raffstores sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine effiziente Energienutzung. Ein Hauswirtschaftsraum, der Technikraum sowie ein Dachboden ergänzen das funktionale Raumangebot.

Diese nahezu neuwertige Immobilie verbindet modernes Wohnen mit außergewöhnlicher Flexibilität. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Freiberufler mit Homeoffice und überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, ihr großzügiges Platzangebot und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Részletes felszereltség

- Baujahr 2021 | Erstbezug 2023
- Ca. 250 m² Gesamtwohnfläche
- Ca. 180 m² Haupthaus
- Ca. 70 m² Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Moderne Holzständerbauweise
- Ruhige Lage im Neubaugebiet
- Offener Wohn- und Essbereich mit großzügiger Küche
- Hochwertiges Echtholzparkett und Steinfliesen
- Fünf Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Zwei Badezimmer und Gäste-WC
- Elektrische Rollläden und Raffstores
- Dreifach isolierverglaste Fenster
- Gaszentralheizung mit Solarthermie
- Mechanische Entkalkungsanlage
- Hauswirtschaftsraum und Dachboden
- Terrasse und Garten
- Vorbereitete Stellplätze inklusive Pflastermaterial

**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Minden a helyszínról

Der Markt Kellmünz an der Iller zählt rund 1.600 Einwohner und liegt im Landkreis Neu-Ulm im Herzen des Illertals. Die Gemeinde verbindet die Ruhe eines gewachsenen Wohnortes mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Besonders das ruhige Neubaugebiet bietet ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege schätzen.

Familien profitieren von einem gemeindlichen Kindergarten sowie der Bürgermeister-Aumann-Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Altenstadt, Illertissen und Dietenheim und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das attraktive Wohnumfeld.

Das lebendige Vereinsleben trägt maßgeblich zur hohen Lebensqualität bei. Ob Turn- und Sportverein, Musikverein, Schützenverein, Fußballförderverein oder zahlreiche weitere Kultur- und Freizeitvereine – Kellmünz bietet ein vielfältiges Angebot für Jung und Alt und fördert eine aktive Dorfgemeinschaft.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten. Die unmittelbare Nähe zur Iller, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie der archäologische Römerpark und der Kellmünzer See bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Die direkte Anbindung an die Autobahn A7 ermöglicht kurze Wege in Richtung Ulm/Würzburg sowie Memmingen, Kempten und Füssen. Die Universitätsstadt Ulm ist in rund 30 Fahrminuten, Memmingen in etwa 20 Fahrminuten erreichbar. Zusätzlich verfügt Kellmünz über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Ulm–Kempten und ist in den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund (DING) eingebunden. Der Allgäu Airport Memmingen ist ebenfalls in rund 20 Minuten erreichbar.

Die Region zählt zu den wirtschaftsstarken Standorten zwischen Ulm und Memmingen. Zu den bedeutenden Arbeitgebern im näheren Umfeld gehören unter anderem Wieland-Werke (Vöhringen), PERI (Weißenhorn), Liqui Moly (Ulm), Daimler Buses (Neu-Ulm), Bosch Rexroth (Elchingen) sowie zahlreiche mittelständische Unternehmen im Illertal. Damit eignet sich Kellmünz gleichermaßen für Pendler wie für Freiberufler und Unternehmer, die eine hohe Wohnqualität mit einer hervorragenden Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes verbinden möchten.

**VP azonosító: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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