

Kellmünz an der Iller

Moderne und vielseitige Wohn-Architektur

Codice oggetto: 26069020



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 253 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 651 m²

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26069020
Superficie netta	ca. 253 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	92.17 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

La proprietà



Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

La proprietà



Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

La proprietà



Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

La proprietà



Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

La proprietà



Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

La proprietà



Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

La proprietà

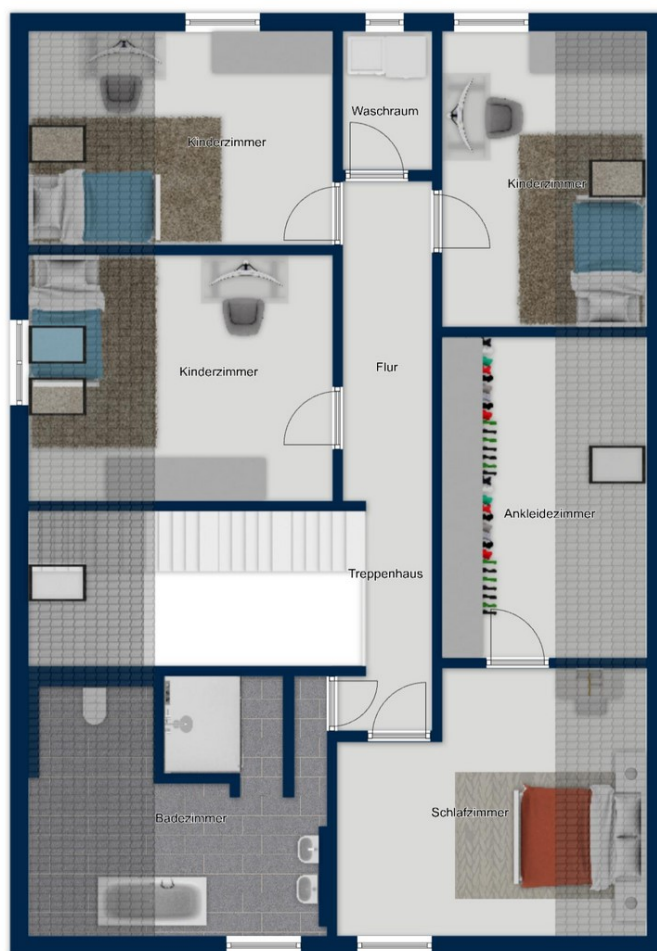


Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26069020 - 89293 Kellmünz an der Iller

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Saur

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com