

Vöhringen/Illerzell

Ein Zuhause mit Geschichte

Número da propriedade: 26069019



PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 195 m² • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 628 m²

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

Numa vista geral

Número da propriedade	26069019
Área	ca. 195 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7.5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1900

Preço de compra	499.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2011
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	13.07.2036
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	263.90 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illerzell

O imóvel



Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

O imóvel



Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

O imóvel



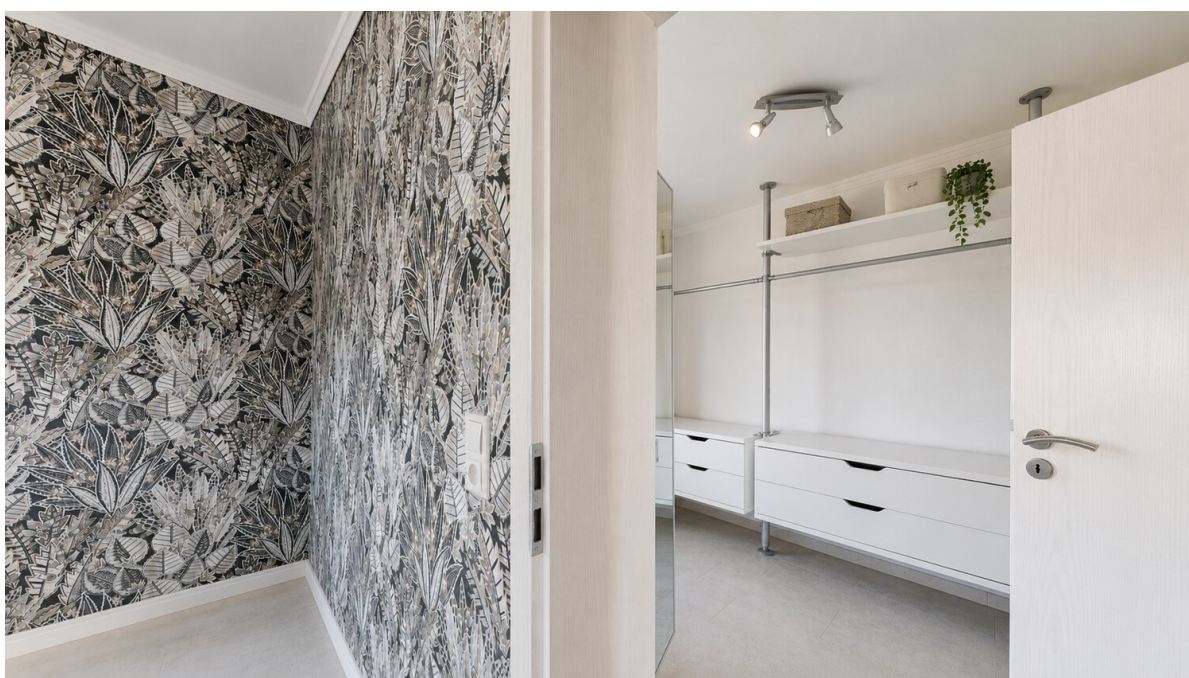
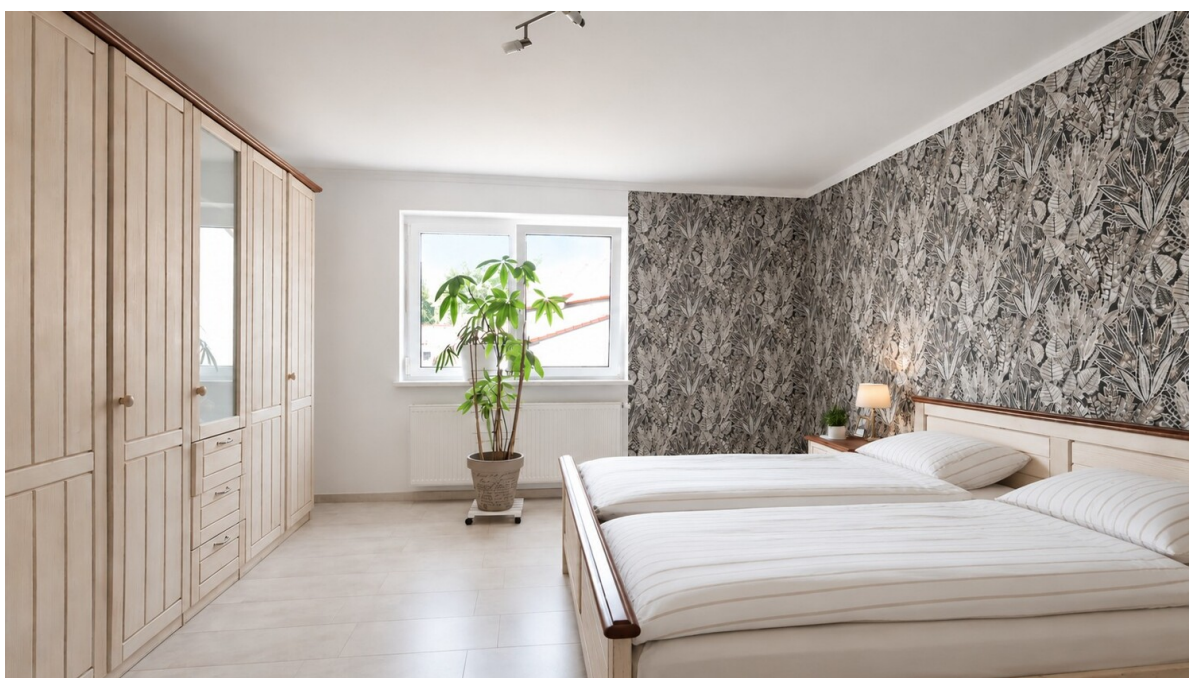
Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illerzell

O imóvel



Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

O imóvel



Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illerzell

O imóvel



Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

O imóvel



Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet den Charakter eines historischen Gebäudes mit einem umfassend sanierten Innenbereich. Ursprünglich um ca. 1900 errichtet und im Jahr 1964 erweitert, bietet die Immobilie heute rund 195 m² Wohnfläche auf einem 628 m² großen Grundstück.

Im Jahr 2011/2012 wurde das Wohnhaus umfassend saniert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem Fenster, Bäder, Wände und Türen erneuert sowie ein neues Öl-Brennwertgerät eingebaut.

Insgesamt 7,5 Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Die großzügige Raumaufteilung eignet sich insbesondere für Familien und ermöglicht sowohl gemeinschaftlich genutzte Bereiche als auch persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Der Gewölbekeller lässt den ursprünglichen Charakter des Hauses noch heute erkennen und entspricht der typischen Kellerbauweise früherer Zeiten. Darüber hinaus steht ein geräumiger Dachboden mit Ausbaupotenzial zur Verfügung. Auch in den vergangenen Jahren wurde weiter in die Immobilie investiert.

Im Jahr 2025 wurde eine Dachseite vollständig gedämmt und neu eingedeckt. Die zweite Dachfläche ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Durch die bestehende garantierte Einspeisevergütung erzielt die Anlage bis 2029 Einnahmen von derzeit rund 340 € monatlich.

Während im Jahr 2011/2012 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Wohnhaus durchgeführt wurden, steht die Sanierung der Außenfassade noch aus.

Das 628 m² große Grundstück verfügt über Garten- und Außenflächen mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Eine freistehende Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Die Immobilie wird vollständig geräumt und ohne Einbauküche übergeben.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

Detalhes do equipamento

- Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 195 m² Wohnfläche
- 7,5 Zimmer auf zwei Etagen
- Grundstück ca. 628 m²
- Ursprüngliches Baujahr ca. 1900, Erweiterung im Jahr 1964
- Umfassende Sanierung im Jahr 2011/2012, unter anderem Fenster, Bäder, Wände und Türen erneuert
- Öl-Brennwertgerät im Zuge der Sanierung erneuert
- Großzügiger Gewölbekeller
- Geräumiger Dachboden mit Ausbaupotenzial
- Eine Dachseite 2025 vollständig gedämmt und neu eingedeckt
- Photovoltaikanlage auf der zweiten Dachfläche (ungedämmt)
- Garantierte Einspeisevergütung mit derzeit rund 340 € monatlichen Einnahmen bis 2029
- Freistehende Garage
- Großzügiger Garten- und Außenbereich
- Vollständig geräumte Übergabe
- Sanierung der Außenfassade noch ausstehend; energetisches Optimierungspotenzial vorhanden

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illerzell

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Vöhringer Ortsteil Illerzell. Die Straße ist überwiegend als Anlieger- bzw. Zufahrtsstraße ausgeführt und bietet dadurch ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr.

Illerzell verbindet eine naturnahe, dörflich geprägte Wohnlage mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Grün- und Naherholungsflächen sowie Spazier- und Radwege befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig sind Vöhringen und Senden mit ihren umfangreichen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten schnell erreichbar.

Auch für Familien bietet die Lage gute Voraussetzungen. Direkt in Illerzell befindet sich die Kneipp-Kindertagesstätte „Pustoblume“, die Kinder ab 2,5 Jahren bis zur Einschulung betreut. Das Illertal-Gymnasium befindet sich ebenfalls direkt in Illerzell. Weitere Schulen befinden sich in Vöhringen und der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig: Über die nahegelegene A7 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm/Neu-Ulm sowie nach Süden in Richtung Memmingen und Allgäu. Vöhringen ist zudem an die Bahnstrecke Ulm–Kempten angebunden. Der Bahnhof Vöhringen bzw. der Bahnhof Senden sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem und naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Wirtschaftsregion Ulm/Neu-Ulm, besonders interessant für Familien und Berufspendler.

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illertzell

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.07.2036

Endenergiebedarf beträgt 26,90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 26069019 - 89269 Vöhringen/Illerzell

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tobias Saur

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com