

# Exposé

## Einfamilienhaus in Illertissen

### Modernes Einfamilienhaus im OT von Illertissen



Objekt-Nr. OM-417595

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Paulzen

89257 Illertissen  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2021                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 498,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 5                 |
| Nutzfläche        | 165,00 m <sup>2</sup> | Heizung      | Fußbodenheizung   |
| Energieträger     | Erdwärme              |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In Illertissen/ Tiefenbach steht ein Einfamilienhaus, das im Dezember 2021 aus hochwertigen Holz in Fertigbauweise erbaut wurde. Es verbindet zeitgemäße Architektur, moderne Ausstattung und großzügige Räume – ideal für Familien mit hohen Ansprüchen an Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Die wichtigsten Daten im Überblick:

Baujahr: Dezember 2021

Netto-Grundfläche: 150,9m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 498m<sup>2</sup>

5 Schlafzimmer – perfekt für Familie, Gäste oder Homeoffice

moderne Badezimmer + Gäste-WC

Neue, hochwertige Einbauküche

Separates Speisezimmer

Heizungsraum und Abstellflächen

Ausstattung & Besonderheiten:

Kniestock von 1,5 m im Obergeschoss → sorgt für optisch mehr Raum und vielseitige Stellmöglichkeiten.

Bodentiefe Fenster in nahezu allen Räumen → lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Fußbodenheizung im gesamten Haus → gleichmäßige Wärme und hoher Wohnkomfort.

Effizienzhaus A+ → zukunftssichere Bauweise, niedrige Energiekosten.

Erdwärmepumpe → nachhaltige und kostensparende Energieversorgung.

Sanitärbereiche

Gäste-WC im Erdgeschoss mit integrierter Dusche – praktisch und komfortabel.

Badezimmer im Obergeschoss mit moderner Eckbadewanne und bodentiefer Dusche – perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ihr Vorteil:

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand. Es bietet modernen Wohnkomfort in einer familienfreundlichen Lage von Illertissen und überzeugt durch die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderne Ausstattung und energieeffizienter Technik.

Außenanlage:

Außenbereich ist teilweise fertiggestellt – bietet somit die Möglichkeit für die neuen Eigentümer, ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen

Geplant ist ein Doppelcarport, der zusätzlichen Komfort und Stellfläche schafft.

Hinweis zu Besichtigungen:

Besichtigungen finden ausschließlich mit Interessenten statt, die eine aktuelle Finanzierungsbestätigung oder ähnliches ihrer Bank vorlegen können. So sparen sowohl Käufer als auch Verkäufer wertvolle Zeit und vermeiden unnötige Termine.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

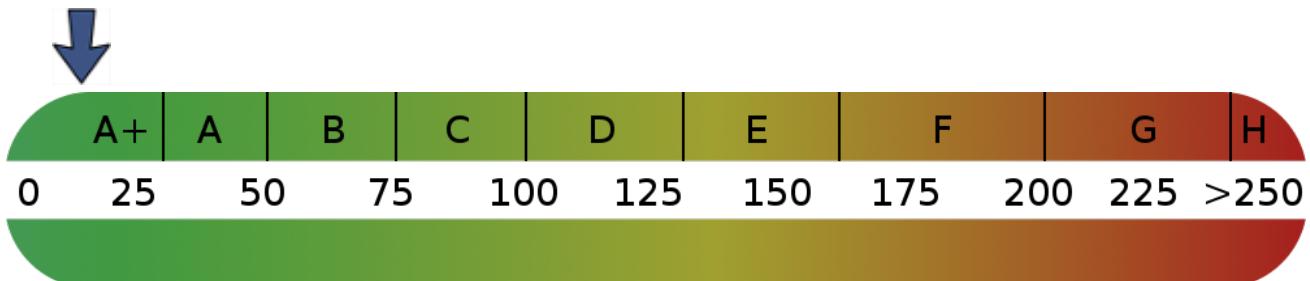
## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfssausweis              |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 16,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



Küche

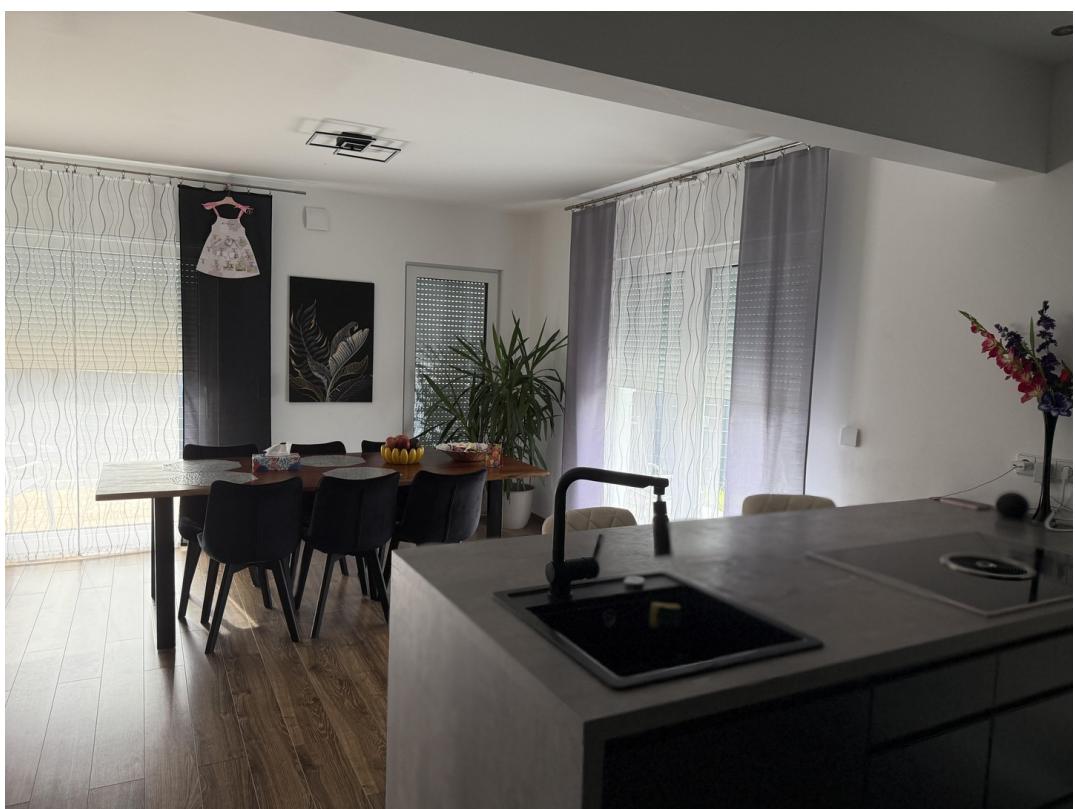
# Exposé - Galerie



versteckte Speisezimmer



Speisezimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich/Wohnzimmer



WC

# Exposé - Galerie



WC EG



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Erdwärmepumpe NIBE



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dusche OG

# Exposé - Galerie



Hof/ Einfahrt

# Exposé - Galerie



Terrasse 1



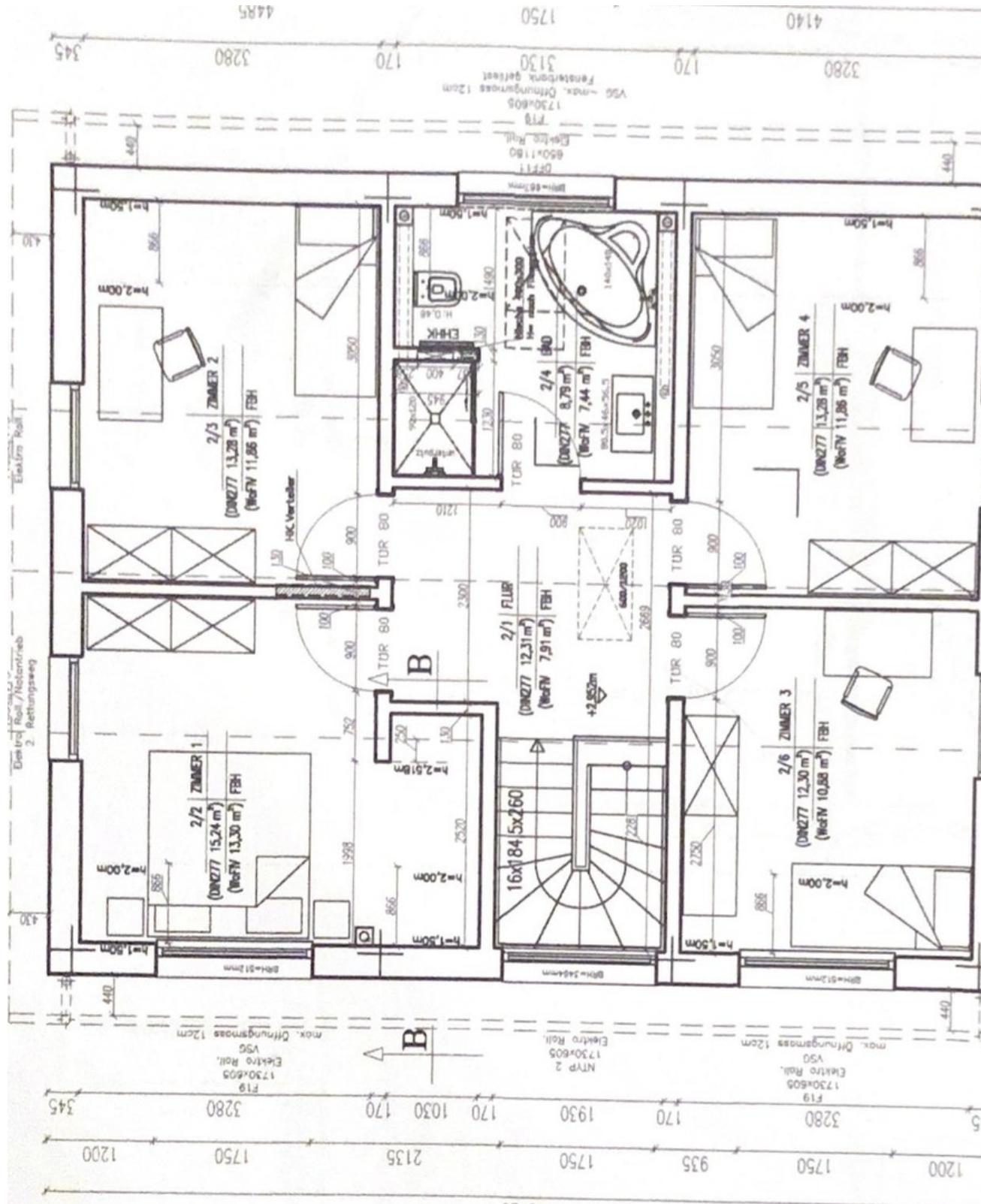
Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

