

Exposé

Erdgeschosswohnung in Illertissen

*****PROVISIONSFREI*** Gepflegte 4-Zimmer
Eigentumswohnung in Ortsrandlage von Illertissen**



Objekt-Nr. **OM-444211**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Hüller Immobilien & Bewertung - Michael Hüller

89257 Illertissen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	317 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und die attraktive Lage am Ortsrand.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der als zentraler Verteiler dient und einen komfortablen Zugang zu sämtlichen Räumen ermöglicht. Die Wohnung besticht durch ihre klare Struktur und bietet mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem einladenden Wohnzimmer sowie einer separaten Küche ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Die hellen und großzügigen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. Das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die eigene, kleine Terrasse mit direktem Zugang zum gemeinschaftlichen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen im Freien.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Da die Wohnung derzeit eigengenutzt und nicht vermietet ist, steht sie dem Käufer flexibel zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Abstellraum im Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten und erhöhen den Wohnkomfort erheblich.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, funktionaler Raumaufteilung und gepflegtem Gesamtzustand – perfekt für alle, die ein nach Absprache bezugsberechtigtes Zuhause in angenehmer Lage suchen.

Ausstattung

- Bad innenliegend mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Einbauküche im Preis enthalten
- Böden: Parkett, Fliesen, Teppich und PVC
- Heizung: Blockheizkraftwerk über Gas
- Fenster: Kunststofffenster in 2-fach Isolierverglasung
- Küche: Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Terrasse: sonnige Süd-West Terrasse
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Garage und Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Hausverwaltung
- Hausmeisterservice

- Gesamtnebenkosten: 317,-€/Monat

Anbieterkennzeichnung (Impressum)

Hüller Immobilien & Bewertung

Inhaber: Michael Hüller

Hoher Graben 7

89287 Bellenberg

Deutschland

Kontakt:

Telefon: 0155/60473169

E-Mail: michael.hueller@hueller-immobilien.de

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung (GewO):

Erteilt durch: Landratsamt Neu-Ulm

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Landratsamt Neu-Ulm

Kantstraße 8

89231 Neu-Ulm

Deutschland

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG:

DE259265048

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung (Vermögensschadenhaftpflicht):

Allianz Versicherungs-AG, München

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Datenschutzerklärung:

1. Verantwortlicher

Hüller Immobilien & Bewertung

Inhaber: Michael Hüller

Hoher Graben 7

89287 Bellenberg

Deutschland

E-Mail: michael.hueller@hueller-immobilien.de

Telefon: 0155/60473169

2. Verarbeitung personenbezogener Daten

Im Rahmen der Immobilienanzeige werden personenbezogene Daten (z. B. Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Nachrichteninhalte) von Interessenten erhoben und verarbeitet.

3. Zweck der Verarbeitung

Die Verarbeitung erfolgt zur Bearbeitung von Anfragen, zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen sowie zur Vermittlung der angebotenen Immobilie.

4. Rechtsgrundlage

Die Verarbeitung erfolgt gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Vertrag bzw. vorvertragliche Maßnahmen) sowie Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse an der Immobilienvermittlung).

5. Weitergabe von Daten

Eine Weitergabe der Daten erfolgt nur, soweit dies zur Abwicklung der Vermittlung erforderlich ist (z. B. an Eigentümer, Notare oder Finanzierungsdienstleister).

6. Speicherdauer

Personenbezogene Daten werden nur so lange gespeichert, wie dies für die Bearbeitung der Anfrage und die Abwicklung der Vermittlung erforderlich ist bzw. gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen.

7. Rechte der betroffenen Personen

Betroffene haben das Recht auf Auskunft über die gespeicherten Daten, auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung sowie auf Datenübertragbarkeit. Zudem besteht ein Beschwerderecht bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde.

8. Kontakt zur Wahrnehmung von Rechten

Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an die oben genannten Kontaktdaten.

Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Illertissen, eingebettet in ein gepflegtes und gewachsenes Wohnumfeld. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und vermittelt eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Die hervorragende Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleistungen sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Über den direkten Autobahnanschluss an die A7 sind die Städte Ulm und Memmingen schnell erreichbar. Der örtliche Bahnhof gewährleistet zudem eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr und macht den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv.

Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen sowie Naherholungsflächen bietet einen hohen Freizeitwert und sorgt für eine ausgewogene Kombination aus Wohnen im Grünen und urbaner Erreichbarkeit.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gefragte Wohnlage, die durch ihre Ruhe, gute Infrastruktur und hervorragende Anbindung überzeugt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche/Essen



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Terrasse

Exposé - Galerie

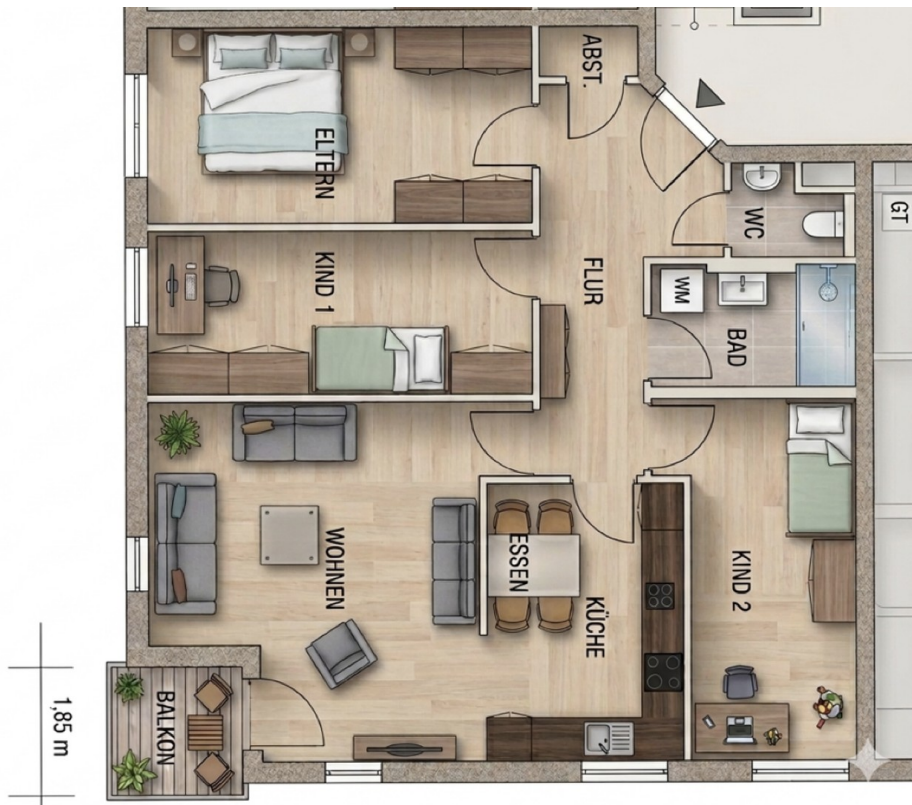


Garten



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss