

# Exposé

## Reihenendhaus in Illertissen

### Familie & Homeoffice - Reiheneckhaus mit Privatsphäre



Objekt-Nr. OM-463425

### Reihenendhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Birgit Schultze

Dietenheimerstr. 82  
89257 Illertissen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser helles Reiheneckhaus mit uneinsichtigen Westgarten, das sich ideal für Familien mit kleinen Kindern eignet.

Der eingezäunte Hof mit Basketballkorb, Garagen und Stellplätzen ist durch ein elektrisches Tor gesichert und ein wunderbarer Treffpunkt für die Kinder der Anlage. Zum Haus selbst gehört eine Garage direkt vor der Haustüre und ein Stellplatz.

Im EG befindet sich ein Gäste-WC (renoviert 2018), eine offene Küche von OttCucina in Ulm (2018) und ein heller Wohn-Essbereich mit neuem Schwedenofen (2023). In allen Stockwerken befindet sich Eichendielen Parkett.

Im 1. OG sind 3 Schlafzimmer, eines davon mit einem großen Einbauschränk und gemütlichen Sichtbalken, ein Familienbad mit 2 Waschbecken, großer Badewanne (2018), Fußbodenheizung und Handtuchradiator, sowie ein separater Duschaum mit Fenster.

Im 2. OG befinden sich 2 Zimmer mit Sichtbalken, die sich besonders für Gäste und Homeoffice eignen, ein Bad mit Dusche und eine Dachterrasse mit weitläufigem Blick über die Felder zum Illerkanal. Das Haus ist voll unterkellert, mit 4 trockenen Kellerräumen.

Der Westgarten ist wunderschön eingewachsen, mit einem roten Ahorn, der im Sommer auf der Steinterrasse Schatten spendet.

## Ausstattung

- hochwertige Fliegengitter von Kaiser
- Einbauküche von OttCucina Ulm mit namenhaften Küchengeräten und freistehendem Liebherr Kühlschrank
- Eichendielenparkett und großformatige Fliesen
- moderner Schwedenofen von Ofen Renz, wie neu

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bei der Wohnanlage handelt es sich um eine Wohneigentümergeinschaft (WEG) mit Hausverwaltung und Hausmeisterservice.

Die Eigentümerversammlung findet einmal im Jahr statt.

## Lage

Illertissen ist eine charmante bayerisch-schwäbische Stadt mit rund 17.500 Einwohnern im Landkreis Neu-Ulm. Geografisch liegt sie idyllisch im Illertal direkt an der Iller, etwa 25 Kilometer südlich von Ulm und 30 Kilometer nördlich von Memmingen, und gilt als "Tor zum Allgäu".

Illertissen bietet einen wunderschönen Wochenmarkt, jegliche Geschäfte, zahlreiche Restaurants, Friseure, Fachärzte, eine Klinik, ein Freizeitbad und alle Schulformen.

Die Wohnanlage liegt gegenüber des Restaurants Vier Jahreszeiten mit Biergarten. Durch die zurückversetzte Lage direkt am Feldrand ist der Garten ruhig und hat bis in die Abendstunden Sonnenschein. Das Haus schenkt unerwartet viel Privatsphäre, da es von nahezu keinem Nachbarn einsehbar ist.

Für entspannte Spaziergänge oder sportliche Laufrunden eignet sich der Illerkanal, der in nur 2-3min zu Fuß erreichbar ist. Auch die wunderbare Natur der Iller ist nur einen Katzensprung entfernt.

Das Gymnasium, sowie die Real- und Mittelschule sind zu Fuß 2-3 min entfernt und auch die Grundschule ist fußläufig erreichbar.

In 5min erreicht man außerdem das Freizeitbad Nautila und es gibt mehrere Kindergärten in der Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,17 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick aufs Feld

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Schwedenofen



Gäste WC im EG

# Exposé - Galerie



Waschbecken und Fliesenspiegel



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Fenster zum Garten



Offene Treppe



Kinderzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad mit 2 Waschbecken 1.OG



Zeichnung Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Einbauschränk und Dachbalken



Dachbalken in DG

# Exposé - Galerie



Toilette im 2.OG



Duschraum

# Exposé - Galerie



Duschbad im 2.OG



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Hof mit Basketballkorb

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Expositplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse

## Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Exposé - Anhänge

1.

