

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Illertissen

### Renditestarkes Wohnhaus - Zentrum Illertissen beim Vöhlinschloss



Objekt-Nr. **OM-325713**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **2.300.000 €**

Ansprechpartner:  
Ljaic

89257 Illertissen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	787,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	15
Zimmer	30,00	Badezimmer	12
Wohnfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhafte Kapitalanlage – Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten in Top-Zustand

Zum Verkauf steht ein erstklassiges Mehrfamilienhaus, das keine Wünsche offen lässt. Mit einer gelungenen Mischung aus kompakten Mini-Wohnungen bis hin zu großzügigen, 2-stöckigen Maisonette-Wohnungen bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights der Immobilie:

11 Wohneinheiten: Vielfältige Grundrisse, ideal für Singles, Paare oder Familien.

Jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Alle Geräte haben verlängerte Garantien von 5 Jahren.

Die Immobilie wurde 2022 aufwendig modernisiert und ist technisch sowie optisch auf dem neuesten Stand. Seit der Sanierung gab es keinen Leerstand – die Wohnungen sind durchgehend vermietet.

Kaltmieteinnahmen von ca. 10.000 € pro Monat sichern eine attraktive Rendite.

Das Haus ist komplett fertiggestellt.

Manche Bilder sind noch vom Bau, da es vor finaler Abnahme schon vermietet war und seitdem vermietet ist, sodass keine Bilder von der Endmontage vorhanden sind.

Bei Besichtigung können natürlich alle Räume besichtigt werden.

## Ausstattung

- 11 Einbauküchen inklusive namenhafte Küchengeräten (5 Jahre Garantie)
- 12 Moderne Bäder mit Möbel und Ausstattung
- Enthärtungsanlage zur Kalkminimierung und Langlebigkeit der Sanitärinstallationen
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Strom-, Wasser- und Wärmemengenzähler
- Neue Zentralheizung / Rohre / Heizkörper / Zähler
- Neue Wasserinstallation & Abwasserrohre
- Neue Elektrik
- Neues Dach
- Kaum Verwaltungskosten

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Dieses wunderschöne Haus liegt in der malerischen Stadt Illertissen (PLZ 89257), direkt unterhalb des historischen Vöhlenschlosses, einer der bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Region. Der Blick auf das imposante Schloss verleiht dem Anwesen ein unvergleichliches Flair.

Die Lage bietet zudem unmittelbare Nähe zum idyllischen Stadtpark, der zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung einlädt. Die charmante Innenstadt mit Geschäften, Restaurants und Cafés ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und rundet die perfekte Kombination aus Natur und städtischem Komfort ab.

Illertissen liegt verkehrsgünstig mit Anbindung an die A7 und die Bahnstrecke Ulm-Kempton, sodass Städte wie Ulm oder Memmingen schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Natur und Kultur, was diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





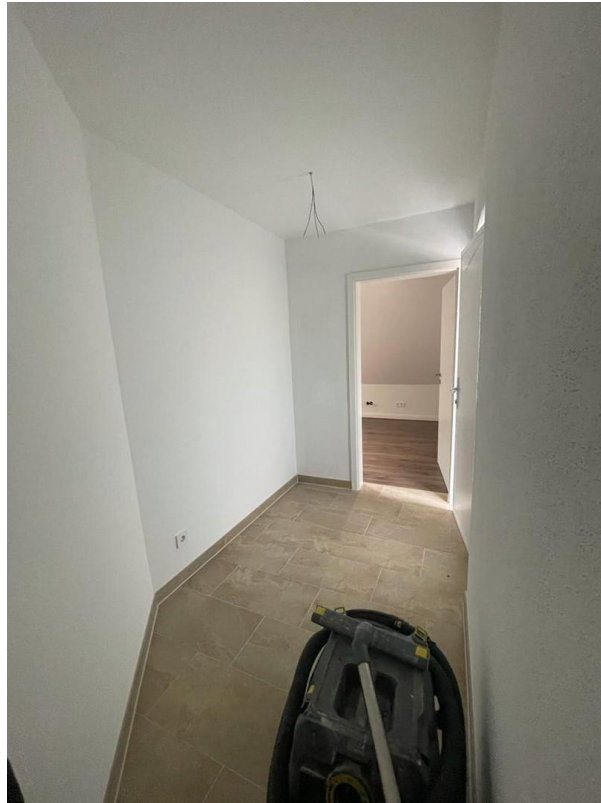
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

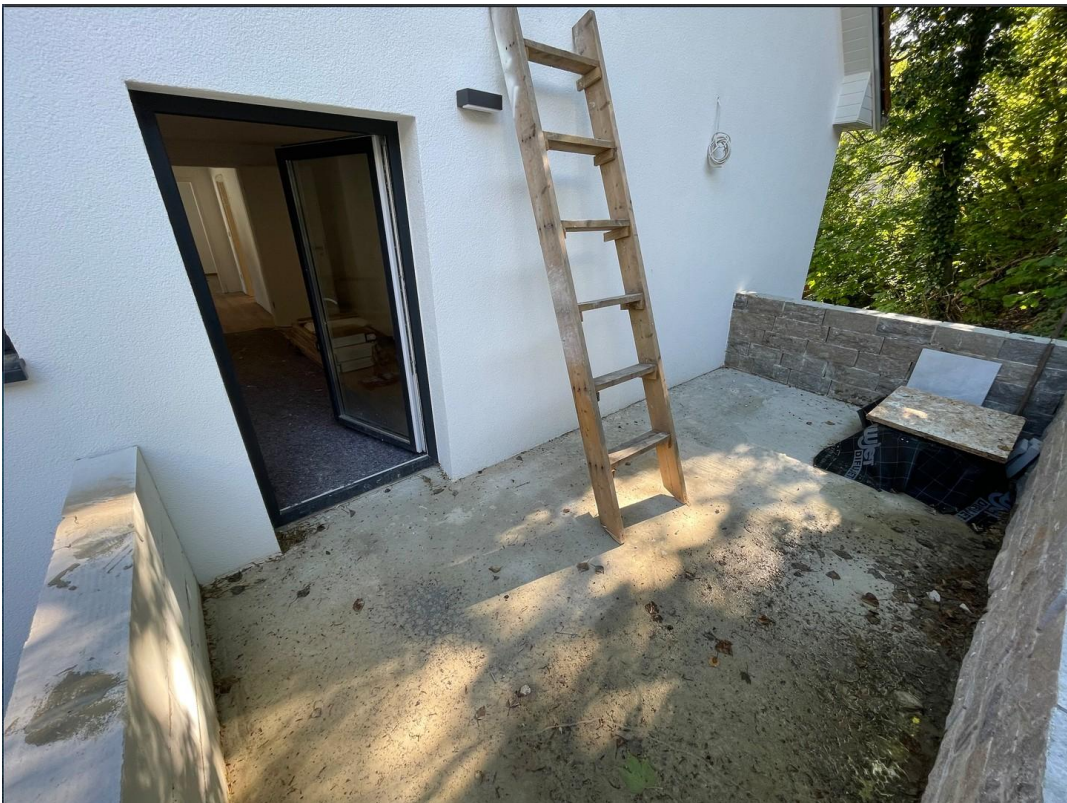




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

