

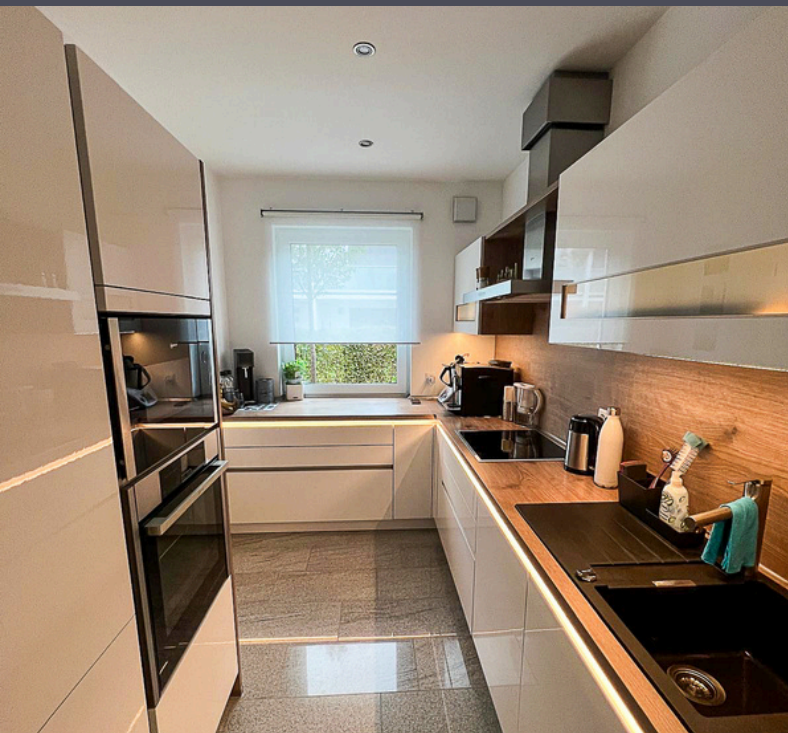
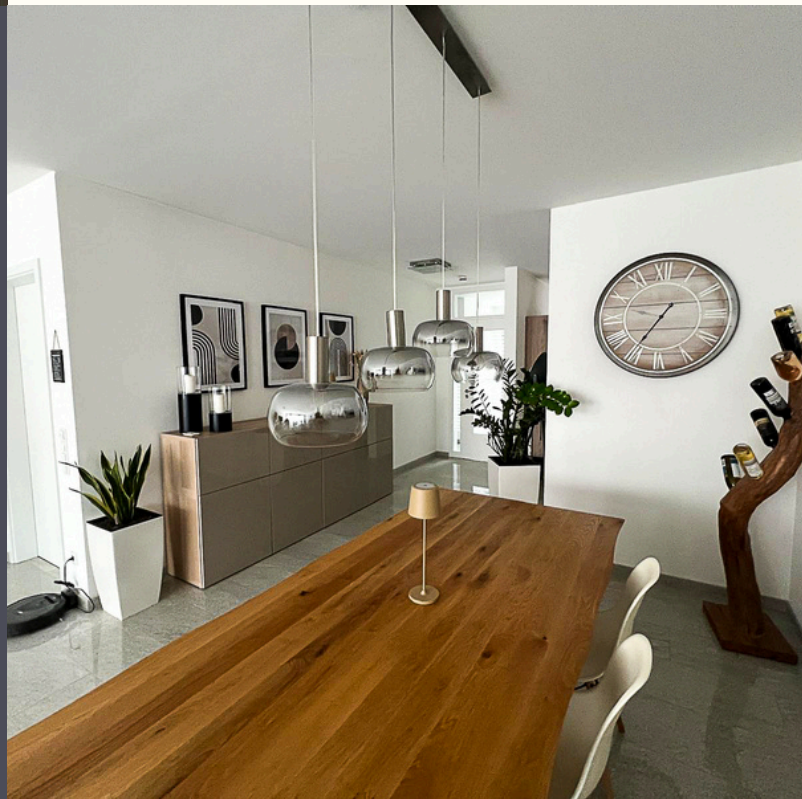


ausreichend Platz.
zentrumsnah gelegen.
hochwertige Ausstattung.

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

exquisite
5,5 Zimmer
Maisonette-
Wohnung in
Illertissen

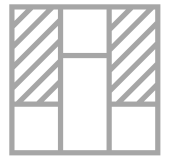


direkt vom Eigentümer.
ohne Maklerprovision.



Daten im Überblick

Wohnfläche	131,75 m ²
Anzahl Etagen	2
Baujahr	2017 (Erstbezug 2018)
Zustand	neuwertig
Stockwerke	Erd- und 1. Obergeschoss
Anzahl Zimmer	5,5
Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Schlafzimmer	3
Anzahl TG-Stellplätze	2
Fußboden	Naturstein und Feinsteinzeug
Heizung	Fußbodenheizung (Gas)
Energie	Bedarfsausweis (A+)
Aktuelle Nutzung	selbstbewohnt
Übernahme	nach Vereinbarung



idealer Grundriss



hochwertige Ausstattung



Naturstein- & Feinsteinzeugböden



Ausstattungsdetails

Gebäude:

- Niedrigenergiehaus KfW-Effizienzhaus 55
- Außen und Innenwände aus Ziegelmauerwerk, Tragwände aus Stahlbeton
- Innenwände mit Filzputz versehen und Bio-Silikatfarbe gestrichen
- Lichte Raumhöhe ca. 2,60 m
- Kunststofffenster mit Dreischeiben-Wärmeisolierverglasung (Uw-Wert ca. 0,74W/m²K, erhöhter Einbruchschutz im EG, Schallschutzverglasung)
- Innenfensterbänke aus Granit
- Außenfensterbänke aus Aluminium
- Elektrische Aluminium-Jalousien (Wohn- und Schlafräume)

Heizung und Lüftung:

- Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung in gesamter Wohnung
- Gasheizung und zentrale Warmwasserbereitung, zusätzliche Sonnenkollektoren mit Pufferspeicher senken Heizkosten
- Endenergieverbrauch 26,5 kWh/(m²·a) - Bedarfsausweis (A+)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Staubfilter und Wärmerückgewinnung für kontrollierte Wohnraumlüftung

Garten:

- eigener Gartenanteil mit ca. 12 m²
- Terrasse mit Granitbelag (Größe ca. 15 m²)
- Elektrische Markise (5x4 m) mit Funksteuerung und Windwächter



Ausstattungsdetails

Ausstattung:

- Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasausschnitt (satiniert) in Isolierverglasung
- Innentüren: hochwertige Röhrenspantüren weiß mit Höhe 2,10 m
- Granitfußboden (Imperial White) im gesamten EG sowie Flur OG (Format 30x60)
- Feinsteinzeug in Steinoptik in Bad und Gäste-WC (Format 60x60)
- Feinsteinzeug in Holzoptik Eiche in Schlafzimmer und Kinderzimmern (Format 20x120)
- Stahlbetontreppen mit dunklem Granitbelag vom Keller bis ins 1. OG
- 2 Tiefgaragenstellplätze mit abschließbaren Steckdosen, direkter Zugang von der Wohnung
- Kellerabteil mit direktem Zugang aus der Wohnung
- Anschlüsse für Sat und Kabel TV in Wohnzimmer und allen Schlafräumen
- Kabel-Internet bis 1 Gbit verfügbar, Glasfaser in Vorbereitung
- Netzwerkdosen in Wohn- und Esszimmer, Flur OG sowie allen Schlafräumen
- Einbaustrahler in Wohnzimmer, Küche, Flur



Ausstattungsdetails

Badezimmer:

- Badezimmer mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Regendusche
- Acryl-Badewanne
- Badmöbel (Waschtischunterschrank und Hängeschrank)
- Spiegel mit integrierter Beleuchtung, Kosmetikspiegel und Uhr

Küche:

Hochwertige Einbauküche (Nolte) mit integrierter, umlaufender LED-Beleuchtung und Einbaugeräten der Marke NEFF.

- Induktionskochfeld
- Kühl-/Gefrierkombination
- Backofen (Slide and Hide)
- Mikrowelle
- Spülmaschine
- Dunstabzug

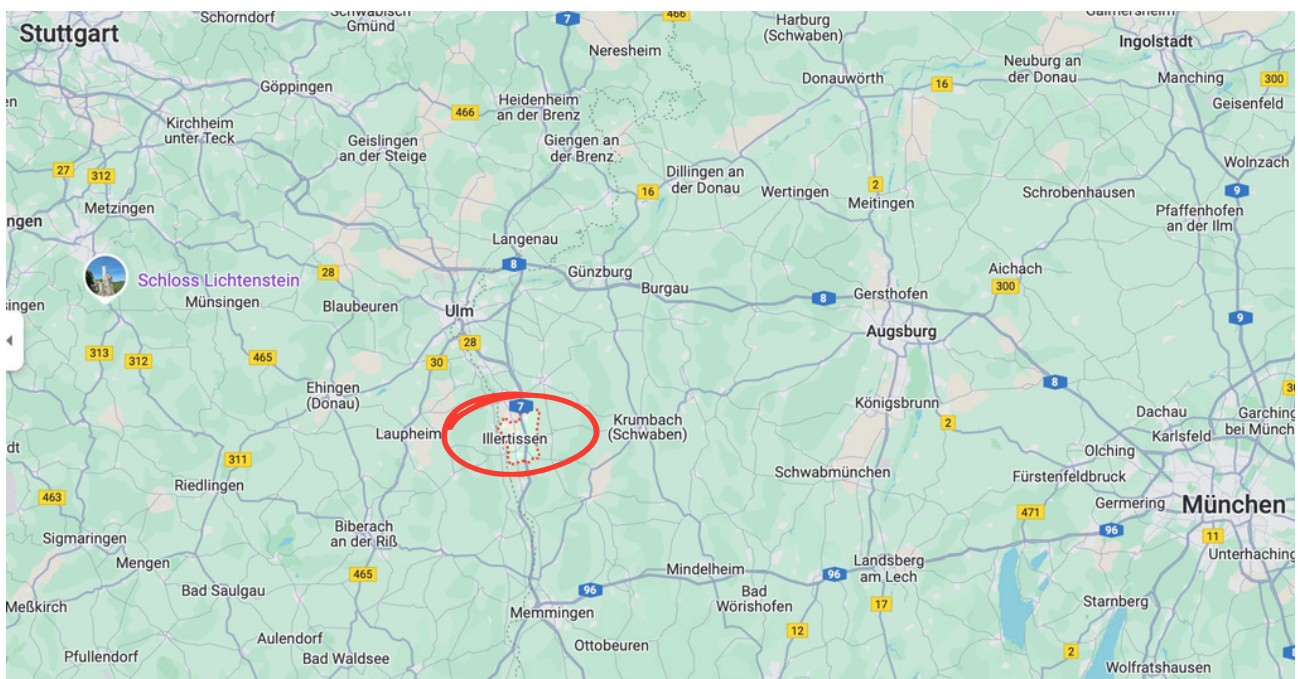
Zwei Tiefgaragen-Stellplätze (im Wert von 45.000 Euro) sowie Einbauküche, Badmöbel und Markise sind bereits im Kaufpreis inkludiert. Weitere Möbel können nach Absprache übernommen werden.



Lage

Illertissen selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Die verkehrsgünstige Lage der Stadt mit direktem Autobahnanschluss an die A7 ermöglicht schnelle und unkomplizierte Fahrten in die nächst größeren Städte Ulm, Neu-Ulm sowie Memmingen. Illertissen verfügt außerdem über einen eigenen Bahnhof mit Zugverbindungen in Richtung Ulm-Stuttgart und Memmingen-München. Zudem ist Illertissen an den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund "DING" angeschlossen. Für Berufspendler und Freizeitliebhaber bietet Illertissen somit eine ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und Mobilität.

Die zentrumsnahe Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß zu erreichen. Naturliebhaber können in wenigen Minuten die schönen Rad- und Fußwege entlang der Iller genießen. Die Stadt besticht durch ihre idyllische Lage und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie etwa das Freizeitbad Nautilla sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot.



Illertissen, Google Maps, 2024, maps.google.com



5,5 Zimmer Maisonette- Wohnung

Kaufpreis

555.000 €



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Maisonette-Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen!



immobilie-illertissen@gmx-topmail.de

Bei Kontaktaufnahme bitten wir um eine kurze Vorstellung sowie die Angabe vollständiger Kontaktdaten.