

EXPOSE NUMMER 202404

IMMOBILIEN EXPOSÉ

Platz für die Familie

89257 Illertissen

Bezugsfertig

Gehobene Ausstattung

EXPOSE NUMMER 202404

IMMOBILIEN EXPOSÉ

Diese wunderschöne Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend am Ortsrand von Illertissen. Das Haus hat einen Neubaustandard mit Gehobener Innenausstattung und wurde 2022 fertig gestellt. Auf insgesamt 5 Zimmern bietet es ausreichend Platz für eine Familie oder Paare mit Anspruch an Wohnkomfort. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein, und die moderne Küche, die im Preis inkludiert ist, lässt keine Wünsche offen.

Der idyllische Garten ist wunderschön und wurde mit Leidenschaft angelegt. Hier können Sie entspannen und die Natur auf der großzügigen Terrasse genießen. Der Gartenbereich bietet zusätzlichen Platz für die Gartengeräte oder alltägliche Dinge.

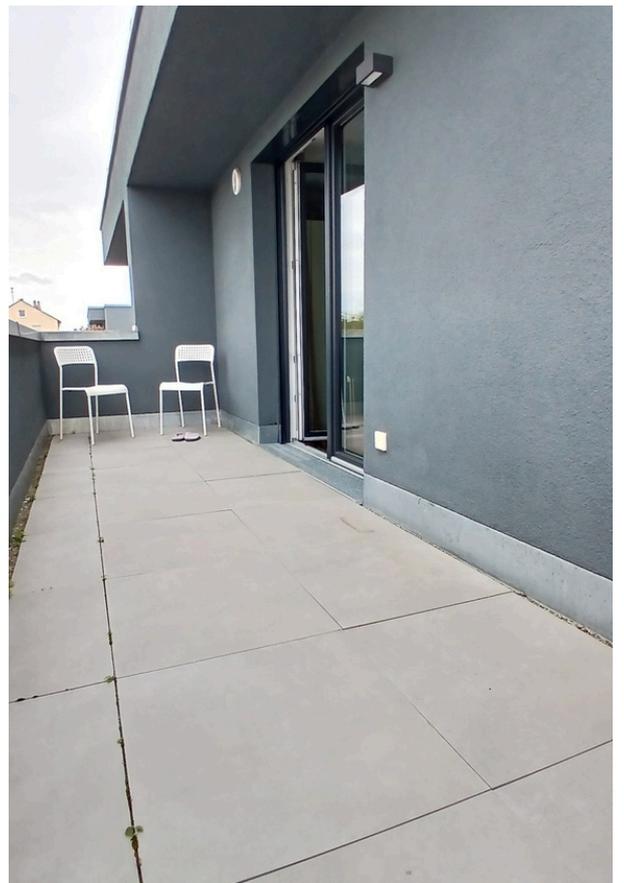
Die Umgebung besticht durch ihre grünen Flächen und die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Abgerundet wird dieses Angebot durch das zusätzliche Carport und dem großzügig angelegten Außenstellplatz am Gebäude. Durch die eingebaute Wärmepumpe können Sie Sorglos schlafen.

OBJEKTDATEN

Objektart	Doppelhaushälfte	Schlafzimmer	4
Kaufpreis	649.000,-€	Badezimmer	1
Grundstück	239 m ²	Gäste-WC	1
Wohnfläche	176 m ²	Ausstattung	Gehoben
Nutzfläche	45 m ²	Carport/Stellplatz	1 / 1
Zimmer	5	Verfügbar ab:	12/2024
Etagenanzahl	3	Käuferprovision	3,57%
Baujahr	2021		
Zustand	Neubau		
Energieklasse	A+		
Heizungsart	Fußbodenheizung		

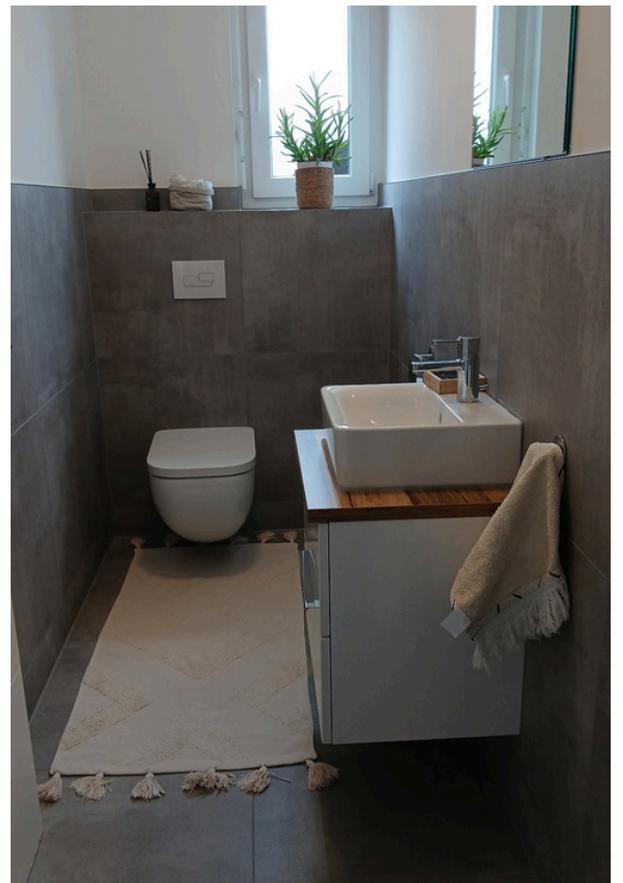
EXPOSE NUMMER 202404

IMMOBILIEN EXPOSÉ



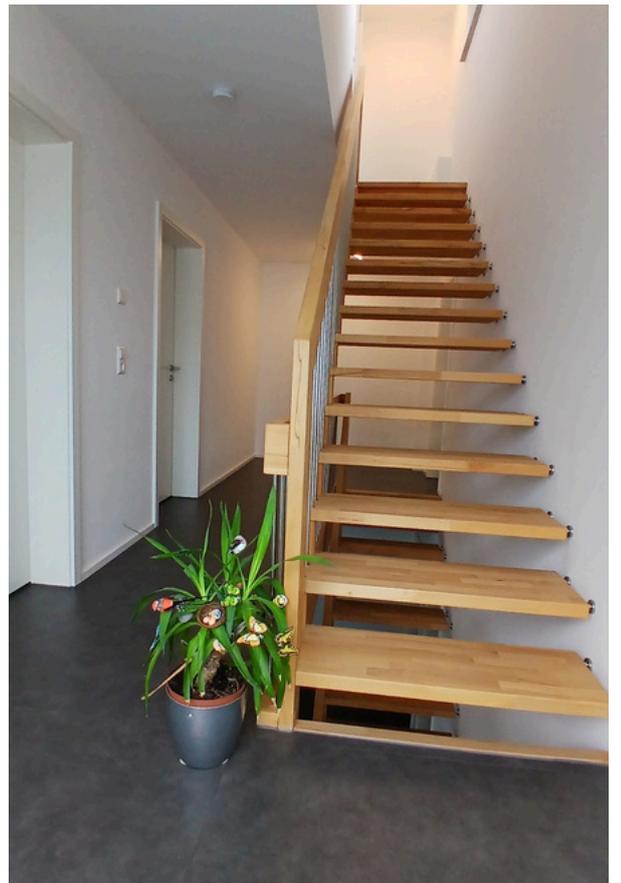
EXPOSE NUMMER 202404

IMMOBILIEN EXPOSÉ



EXPOSE NUMMER 202404

IMMOBILIEN EXPOSÉ



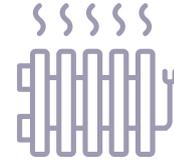
AUSSTATTUNG



Dusche, WC,
Badewanne,
Gäste-WC



Feinsteinfliesen,
Vinyl



Energieträger:
Wärmepumpe mit
Option Photovoltaik



Klimatisiert



Garten mit
Terrasse



1 Carport
1 Stellplatz

ENERGIE

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

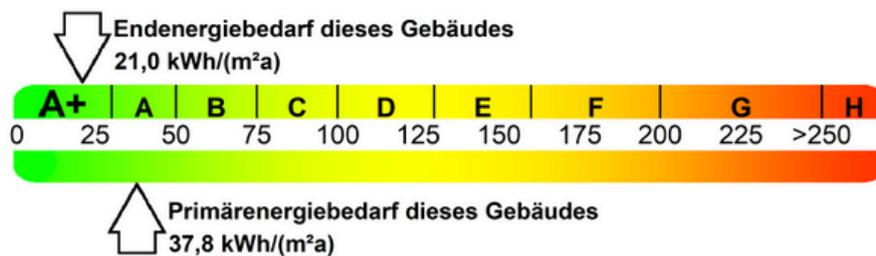
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer BY-2021-003792189

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 37,8 kWh/(m²a) Anforderungswert 55,1 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,306 W/(m²K) Anforderungswert 0,441 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

GRUNDRISSSE



Erdgeschoss





1. Obergeschoss





2. Obergeschoss



LAGEBESCHREIBUNG

DIE LANDSCHAFTLICHE UMGEBUNG IST GEPRÄGT VON SANFTEN HÜGELN, WIESEN UND FELDERN. DIE REGION IST LANDWIRTSCHAFTLICH GEPRÄGT UND BEKANNT FÜR IHRE IDYLLISCHE NATUR.

IM STADTZENTRUM FINDET MAN GESCHÄFTE, RESTAURANTS, CAFÉS UND ANDERE EINRICHTUNGEN DES TÄGLICHEN BEDARFS. DIE STADT VERFÜGT ÜBER EINE GUTE INFRASTRUKTUR UND IST VERKEHRSTECHNISCH GUT ANGEBUNDEN. DIE AUTOBAHN A7 VERLÄUFT IN DER NÄHE DER STADT UND ERMÖGLICHT EINE SCHNELLE ANBINDUNG AN UMLIEGENDE STÄDTE WIE ULM UND MEMMINGEN. ZUDEM GIBT ES EINEN BAHNHOF, VON DEM AUS REGELMÄSSIGE ZUGVERBINDUNGEN IN DIE UMLIEGENDEN STÄDTE BESTEHEN.

IN ILLERTISSEN GIBT ES VERSCHIEDENE FREIZEITMÖGLICHKEITEN. DIE UMGEBUNG EIGNET SICH GUT ZUM WANDERN, RADFAHREN UND FÜR SPAZIERGÄNGE IN DER NATUR. ES GIBT AUCH MEHRERE SPORTVEREINE UND -EINRICHTUNGEN, DARUNTER EIN HALLENBAD UND TENNISPLÄTZE. INSGESAMT IST ILLERTISSEN EINE CHARMANTE STADT MIT EINER SCHÖNEN LANDSCHAFT, EINER INTERESSANTEN GESCHICHTE UND VIELFÄLTIGEN FREIZEITMÖGLICHKEITEN.

JOHANN WELTER

IMMOBILIENMAKLER

Ihnen gefällt, was Sie sehen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin und starten Sie Ihren Immobilienkauf mit einem starken Partner an Ihrer Seite. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen und Ihre Wohnträume zu verwirklichen!

Profitieren Sie von meiner Expertise und meinem umfangreichen Netzwerk, um den Kauf Ihrer Immobilie so einfach und stressfrei wie möglich zu gestalten. Gemeinsam können wir Ihre Vorstellungen Wirklichkeit werden lassen.

Telefonnummer +49 155 66 97 93 17

E-Mail: info@b-wimmobilien.de

