Weißenhorn

Modernes Wohnen mit Stil: Großzügiges Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück

Número da propriedade: 25069010

PREÇO DE COMPRA: 847.000 EUR • **ÁREA:** ca. 229 m^2 • **QUARTOS:** 8.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 841 m^2

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Numa vista geral

Número da propriedade	25069010
Área	ca. 229 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8.5
Casas de banho	1
Ano de construção	2006
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	847.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2, 975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	21.05.2035
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	37.00 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

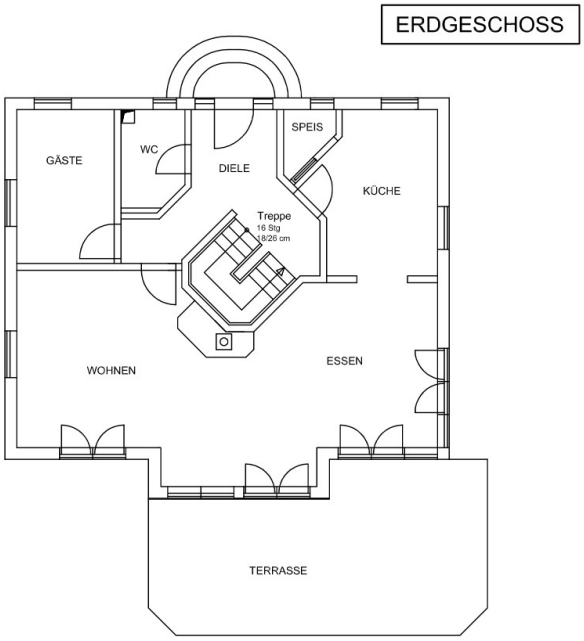
O imóvel

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

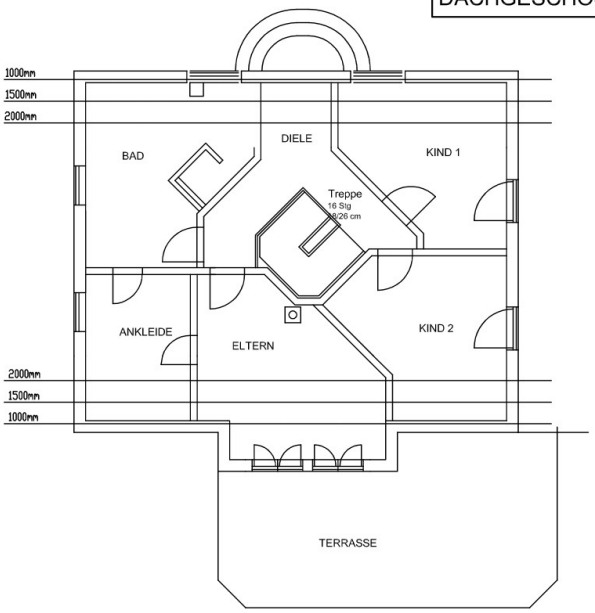
O imóvel

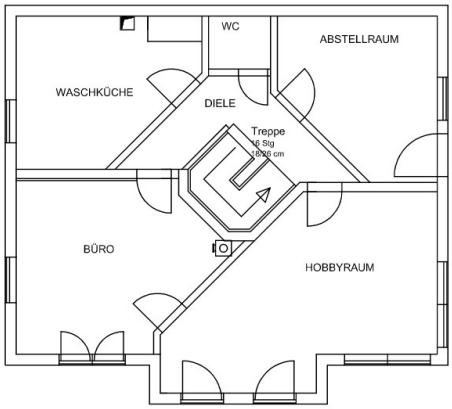
Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Plantas dos pisos



DACHGESCHOSS





KELLER

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus verbindet modernes Wohngefühl mit durchdachter Architektur und einer warmen, einladenden Atmosphäre.
Mit einer Wohnfläche von rund 229 m² auf einem ca. 841 m² großen Grundstück bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Menschen, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und Lebensqualität legen.

Schon beim Betreten empfängt eine helle, offene Diele mit einladendem Charakter. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das zentrale Element des Erdgeschosses. Hier entsteht Raum für gemeinsames Leben, kulinarischen Genuss und geselliges Beisammensein. Für zusätzliche Ordnung im Alltag wird durch eine an die Küche angrenzende Speisekammer gesorgt. Ein vielseitig nutzbares Zimmer sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Wohnkonzept fort. Drei Zimmer bieten Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist das separate Ankleidezimmer mit direktem Zugang zu dem hochwertig ausgestatteten Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem praktischen Wäscheabwurfschacht. Der vollständig gedämmte Spitzboden bietet zusätzlich Platz als Stauraum.

Auch das Untergeschoss punktet mit seiner durchdachten Raumaufteilung. Ein gemütlicher Raum mit direktem Zugang zur blickgeschützten Terrasse, der derzeit als Partykeller genutzt wird, eignet sich jedoch ebenso als Hobbyraum oder persönlichen Rückzugsort. Zusätzlich stehen noch ein weiteres Zimmer, individuell nutzbar, mit eigenem Terrassenzugang zur Verfügung.
Ein Kellerraum, ein WC und ein Hauswirtschaftsraum mit moderner Haustechnik befinden sich auf der gleichen Ebene.

Der Außenbereich ist in seiner Gestaltung auf Entspannung und Genuss ausgelegt. Eine nach Süd-West ausgerichtete, große Terrasse und ein Balkon garantieren Mittags-und Abendsonne. Ein exklusiver Grill-/Poolplatz und ein gepflegter Garten mit ansprechender Einfriedung schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Für den Fuhrpark stehen eine Doppelgarage mit Dachboden und zwei Außenstellplätze bereit.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien,

Paare oder Singles, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und eine idyllische Lage legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie.

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Detalhes do equipamento

Niedrigenergie-Haus in Holzständerbauweise, Untergeschoss Masivbauweise
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe
- EBK mit separater Kühl-Gefrierkombination
- Fußbodenheizung aus Kupfer
- Heizkamin im Wohnzimmer
- Naturdämmstoffe (außen und innen)
- kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
-mineralische Wandfarben
- komfortables Lichtmanagement
- LED-Deckenstrahler
- bodentiefe Fenster in Überhöhe
- elektrische Rollläden in Küche, Ess- und Wohnzimmer
- vollautomatische Rollladensteuerung im Untergeschoss
- ergonomischer Aufstellplatz für Trockner und Waschmaschine
- Entkalkungsanlage
- Regenwasserzisterne (unterirdisch)
- elektrisches Garagentor
- Mähroboter
- exklusiver Grill-/Poolplatz

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Tudo sobre a localização

Weißenhorn bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Das umfassende Bildungsangebot macht Weißenhorn besonders attraktiv für Familien. Es gibt es mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium.

Es besteht ein vielfältiges Angebot an Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und die Freizeitgestaltung. Mehrere Sportvereine bieten ein breites Spektrum an Aktivitäten, von Fußball und Turnen bis hin zu Fitnesskursen. Die moderne Fuggerhalle dient als zentrale Veranstaltungs- und Sportstätte. Auch die kulturellen Angebote und die regelmäßigen Veranstaltungen tragen zu einem lebendigen Stadtleben bei.

Auch Naturfreunde kommen in der Umgebung auf ihre Kosten, denn es gibt ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen, die zu ausgedehnten Touren durch die reizvolle Voralpenlandschaft einladen. Beliebte Routen wie die Wasservogel-Runde oder der Iller-Radweg führen durch Felder und Wälder sowie entlang kleiner Gewässer und sind somit ideal für Erholung und sportliche Betätigung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem Richtung Ulm. Durch die Integration in das Netz des Donau-Iller-Nahverkehrsverbunds ist eine bequeme Mobilität ohne Auto gewährleistet. Auch die nahe gelegene Autobahn A7 sorgt für schnelle Verbindungen in die Region und darüber hinaus.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst lebenswerte Lage, die Urbanität, Familienfreundlichkeit und naturnahe Erholung auf ideale Weise miteinander vereint.

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 37.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des

Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen.
Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar.
Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen.
Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

Número da propriedade: 25069010 - 89264 Weißenhorn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Leplat

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com