

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Illertissen - ideal als Kapitalanlage

Objekt: 130 • 89257 Illertissen / Jedesheim
219.000,00 €



Daten

ImmoNr	130
Energieträger	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage 15.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 77,5 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	89257
Ort	Illertissen / Jedesheim
Etage	1
Kaufpreis	219.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	291,00 €
Objektart	Wohnung
Baujahr	1994
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	137,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.05.2028

Beschreibung

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Wohnlage legen. Sie ist vermietet und daher auch möbliert. Zur besseren Vorstellungskraft zeigen die nachfolgenden Fotos zusätzlich einen unmöblierten Zustand.

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1994 errichteten Mehrfamilienhaus. Sie bietet ca. 77,5 m² Wohnfläche und eine praktische Raumaufteilung.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der den Wohnbereich nach außen erweitert und Platz für eine kleine Sitzgruppe bietet.

Neben dem Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und natürliche Belüftung. Zudem befindet sich hier ein Anschluss für die Waschmaschine.

Im Untergeschoss stehen den Bewohnern zudem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung

Lage

Die Wohnung befindet sich in Jedesheim, einem ruhigen Ortsteil der Stadt Illertissen, der für seine angenehme Wohnqualität und die gelungene Verbindung von Ruhe und guter Erreichbarkeit geschätzt wird.

Fußläufig befindet sich ein Dorfladen, ein Kindergarten und eine Schule. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc. sind im nahegelegenen Illertissen und auch in Altenstadt.

Über die A7 sowie den Bahnhof Illertissen sind auch weitere Städte gut und zügig erreichbar - Ulm (ca. 20 Minuten / 25 km), Memmingen (ca. 20 Minuten / 30 km) und Kempten (ca. 45 Minuten / 65 km). Damit bietet der Standort sowohl für Pendler als auch für Freizeit- und Wochenendreisende ein hohes Maß an Flexibilität.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus dörflicher Atmosphäre, guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Ausstattung

- Einbauküche (Baujahr 2008) im Kaufpreis enthalten
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Beheizung über Heizkörper
- Bodenbeläge aus Kork, Parkett und Fliesen
- Süd-West-Balkon mit Zugang vom Wohn- und Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum



Grundriss

Zur besseren Vorstellungskraft zeigen die nachfolgenden Fotos einen unmöblierten Zustand.



Essen / Wohnen



Essen / Wohnen



Essen / Wohnen



Schlafzimmer



Kinder- / Gästezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Küche



Küche



Balkon



Balkon



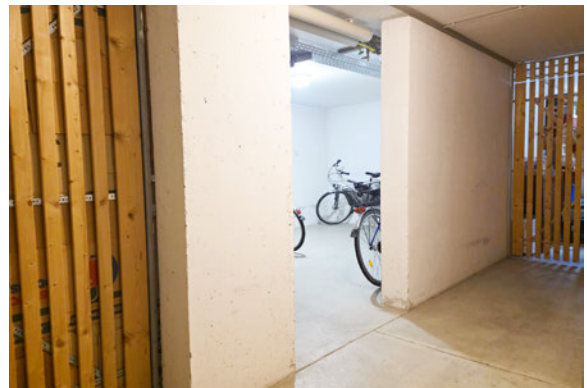
Balkon



Diele



Flur



Keller mit Fahrradraum, Wäscheraum etc.

Die Wohnung ist bereits vermietet und daher auch möbliert.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinder- / Gästezimmer



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Diele



Balkon



Balkon

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

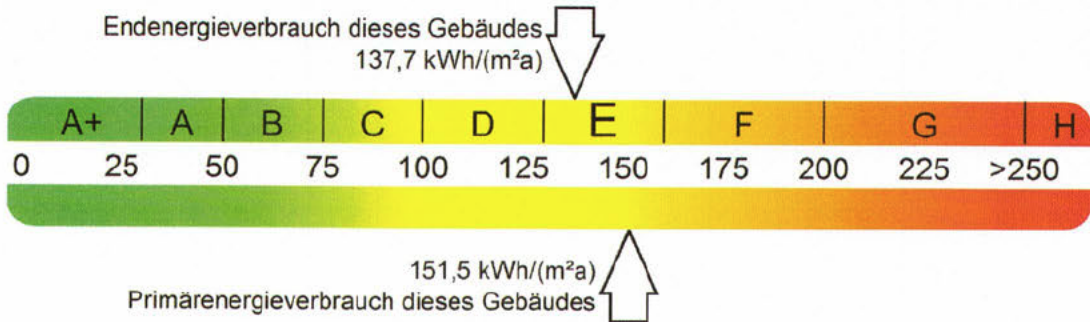
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² [REDACTED]
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

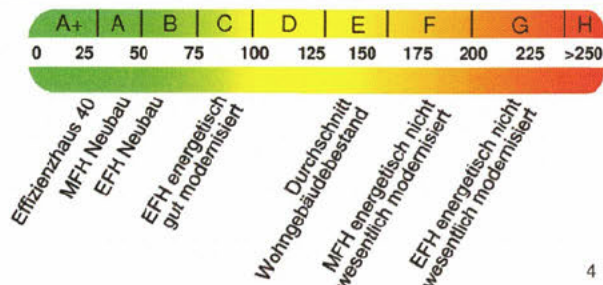
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

137,7 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Heizöl EL	1,10	199420	37990	161430	0,98

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{N,N}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Anita Feigl
Feigl Immobilien
Reichenberger Straße 1
89257 Illertissen

Telefon: +49 7303 3071

Fax: +49 7303 3073

Mobil: +49 171 737 1700

E-Mail: info@feigl-immobilien.de

Web: www.feigl-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir sämtliche Objektangaben vom Eigentümer erhalten haben und weder selbst ermitteln noch prüfen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.