



EXPOSÉ

RESERVIERT - Ein renovierungsbedürftiges Haus mit Herz und Geschichte auf großem Grundstück



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89269 Vöhringen-Illerberg
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Grundstücksfläche (ca.): 829 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 259.000,-

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89269 Vöhringen-Illerberg
Baujahr	1964
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	829 m ²
Kaufpreis	259.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	206,59 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Rohdiamant mit großem Grundstück - Ihr Projekt mit Potenzial

Dieses Einfamilienhaus aus "Omas Zeiten" befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, in dem Nachbarschaft noch gelebt wird und man sich schnell zuhause fühlt.

Auf dem herrlichen, ca. 829 m² großen Grundstück eröffnet sich

Gartenliebhabern ein wahres Paradies. Ob Gartenhaus, Gewächshaus zur Selbstversorgung, Brunnen, sonniger Terrassenbereich, Spielwiese oder sogar ein Pool - hier ist ausreichend Platz für all Ihre Ideen und Wünsche.

Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus zusätzliches Potenzial für einen Aus- oder Anbau sowie - je nach Konzept - auch für einen Neubau.

Das Haus selbst ist sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, es ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten. Damit eignet sich diese Immobilie ideal für junge Familien, Paare mit Vision oder auch für Investoren, die das vorhandene Potenzial erkennen und nutzen möchten. Auch ein Abriss mit anschließendem Neubau ist eine denkbare Option.

Die notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits im Kaufpreis berücksichtigt, wodurch sich dieses Objekt besonders attraktiv für Handwerker, Individualisten und Projektentwickler darstellt.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Wohnzimmer mit Kaminofen (Funktionsfähigkeit ist zu prüfen), ein weiterer flexibel nutzbarer Raum (z. B. Schlafzimmer oder Büro), die Wohnküche, ein praktischer Abstellraum, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein zusätzlicher Abstellbereich. Ein kleiner Balkon zur Straßenseite rundet diese Etage ab.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet viel Stauraum sowie ausreichend Platz für Hobby, Werkstatt oder Heimhandwerker. Von hier aus gelangen Sie zudem über die integrierte Garage direkt in den Garten.

Mit etwas Liebe, Kreativität und einem grünen Daumen lässt sich der Garten aus seinem Dornröschenschlaf erwecken und zu einem ganz besonderen Wohlfühlort gestalten.

Wir möchten bewusst nichts beschönigen:

Hier steht ein echter Rohdiamant zum Verkauf, dessen Preisniveau bereits entsprechend angepasst wurde. Dafür erhalten Sie die seltene Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim in familienfreundlicher Lage zu verwirklichen - Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zur optimalen Darstellung wurden sämtliche Bilder dieses Exposé's dezent mittels KI-Technologie visuell aufgewertet.

Ausstattung:

Das steckt drin:

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290



- Massiver Ziegelbau - solide Bausubstanz
- Nachtspeicherheizung (austauschbedürftig - bereits im Kaufpreis berücksichtigt)
- Voll unterkellert - viel Stauraum und Platz für Hobby oder Werkstatt
- Integrierte Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Großzügiges Grundstück mit ca. 829 m²
- Garten mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Kleiner Balkon im Dachgeschoss

Besonderheit:

Die Immobilie eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung. Je nach Budget können sowohl behutsame Modernisierungen als auch umfassendere Neugestaltungen umgesetzt werden.

Im Zuge einer zeitgemäßen Anpassung bietet es sich an, die Elektrik sowie einzelne Leitungen und Anschlüsse zu überprüfen und schrittweise auf den heutigen Standard zu bringen. Auch Bereiche wie Wasser- und Stromversorgung können im Rahmen der Modernisierung optimiert werden.

So entsteht die Chance, das Haus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein Zuhause zu schaffen, das Ihren persönlichen Ansprüchen entspricht.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Illerberg, einem idyllischen Ortsteil von Vöhringen, der für seine ruhige und naturnahe Wohnlage besonders geschätzt wird. Hier genießen Sie eine angenehme Kombination aus ländlicher Idylle und guter Anbindung - ideal für alle, die dem Trubel entfliehen möchten, ohne auf Komfort zu verzichten.

Umgeben von Feldern, Wiesen und weitläufiger Natur bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach zum Abschalten im Grünen. Die Nähe zur Iller sorgt zusätzlich für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte sowie weitere Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Pendler besonders attraktiv: Die gute Anbindung an die Autobahn A7 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Ulm und Memmingen. Zudem besteht eine gute Bahnanbindung ab Vöhringen mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Ulm und darüber hinaus.

Illerberg vereint somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur - ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2036. Endenergiebedarf beträgt 206.59 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Dieses besondere Objekt gleicht einem echten Rohdiamanten, der darauf wartet, mit Ideen, Herzblut und handwerklichem Geschick zum Strahlen gebracht zu werden. Hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihre ganz persönlichen Wohnträume zu verwirklichen und ein einzigartiges Zuhause zu schaffen.

Ob liebevolle Sanierung, kreative Neugestaltung oder ein ganz individuelles Wohnkonzept - dieses Haus bietet die perfekte Grundlage für Handwerker, Visionäre und alle, die das Besondere suchen und daraus ihr eigenes Schmuckstück formen möchten.

Auch der großzügige Garten wartet darauf, aus seinem Dornröschenschlaf erweckt zu werden und zu einer grünen Oase nach Ihren Vorstellungen zu wachsen.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer Besichtigung selbst von diesem Potenzial zu überzeugen.

Bei Bedarf unterstützen wir Sie selbstverständlich auch kompetent und zuverlässig bei allen Fragen rund um die Finanzierung.

Objektbilder:



Hausansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290



Hausansicht vom Garten



EG Diele



Gartenansicht



EG Wohnen mit Kamin



Hausansicht Eingang



EG Wohnküche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290



EG Zimmerbeispiel



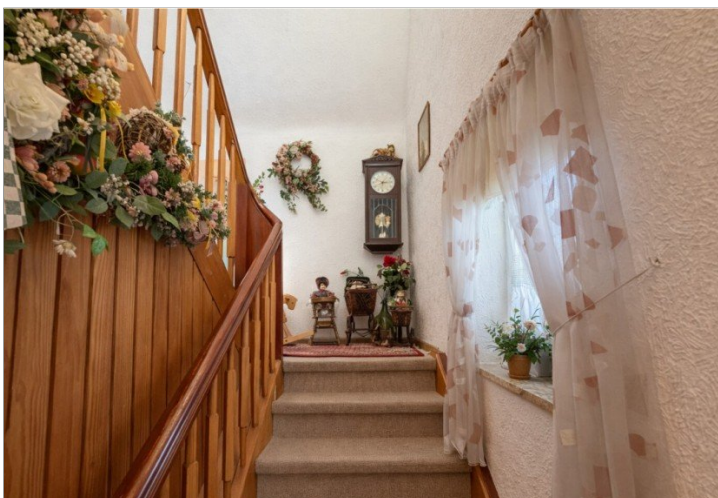
DG Diele



EG Badezimmer



DG Zimmerbeispiel



Treppenaufgang ins DG



Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

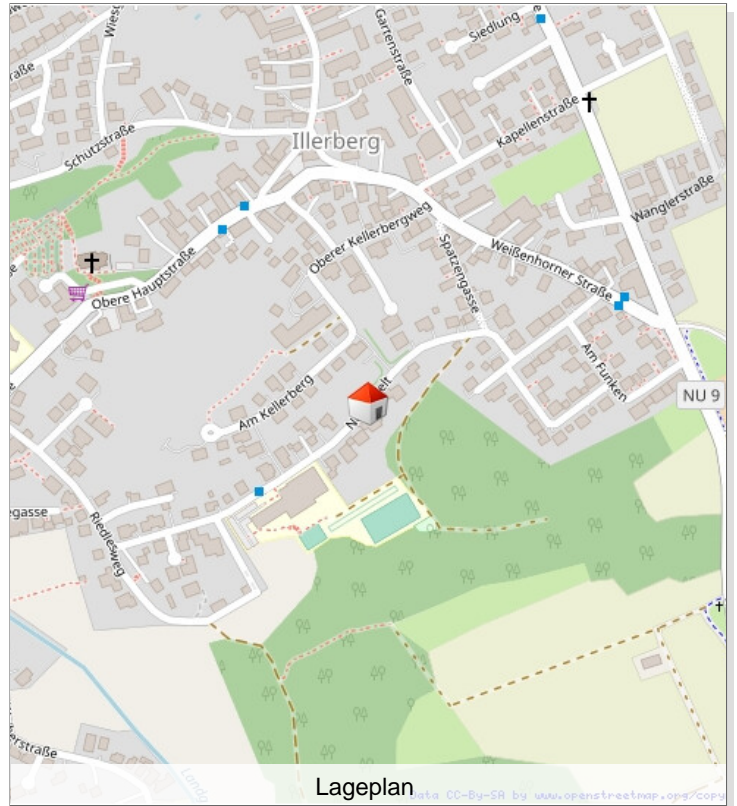
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290



KG



Garten

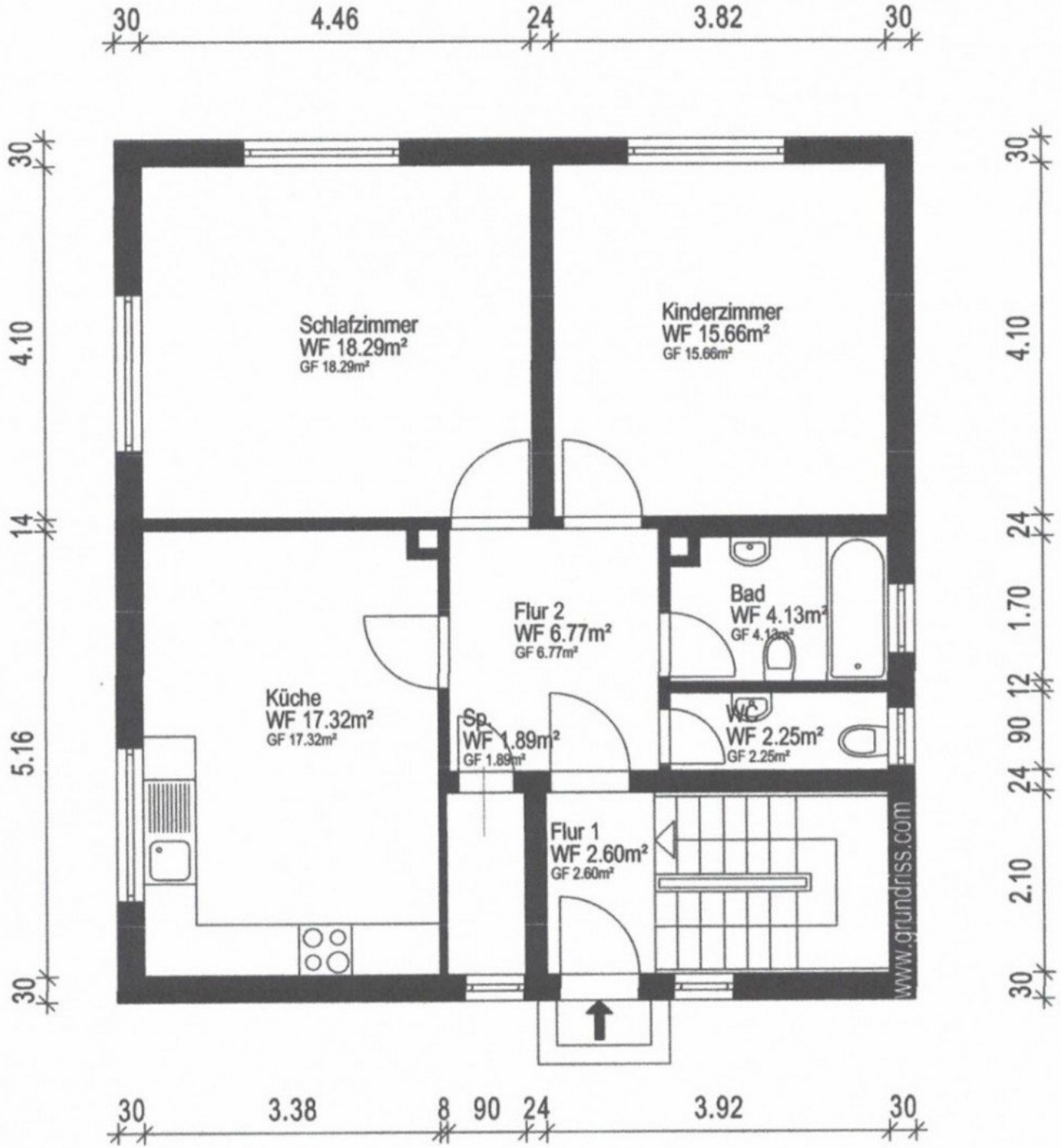


Lageplan

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290

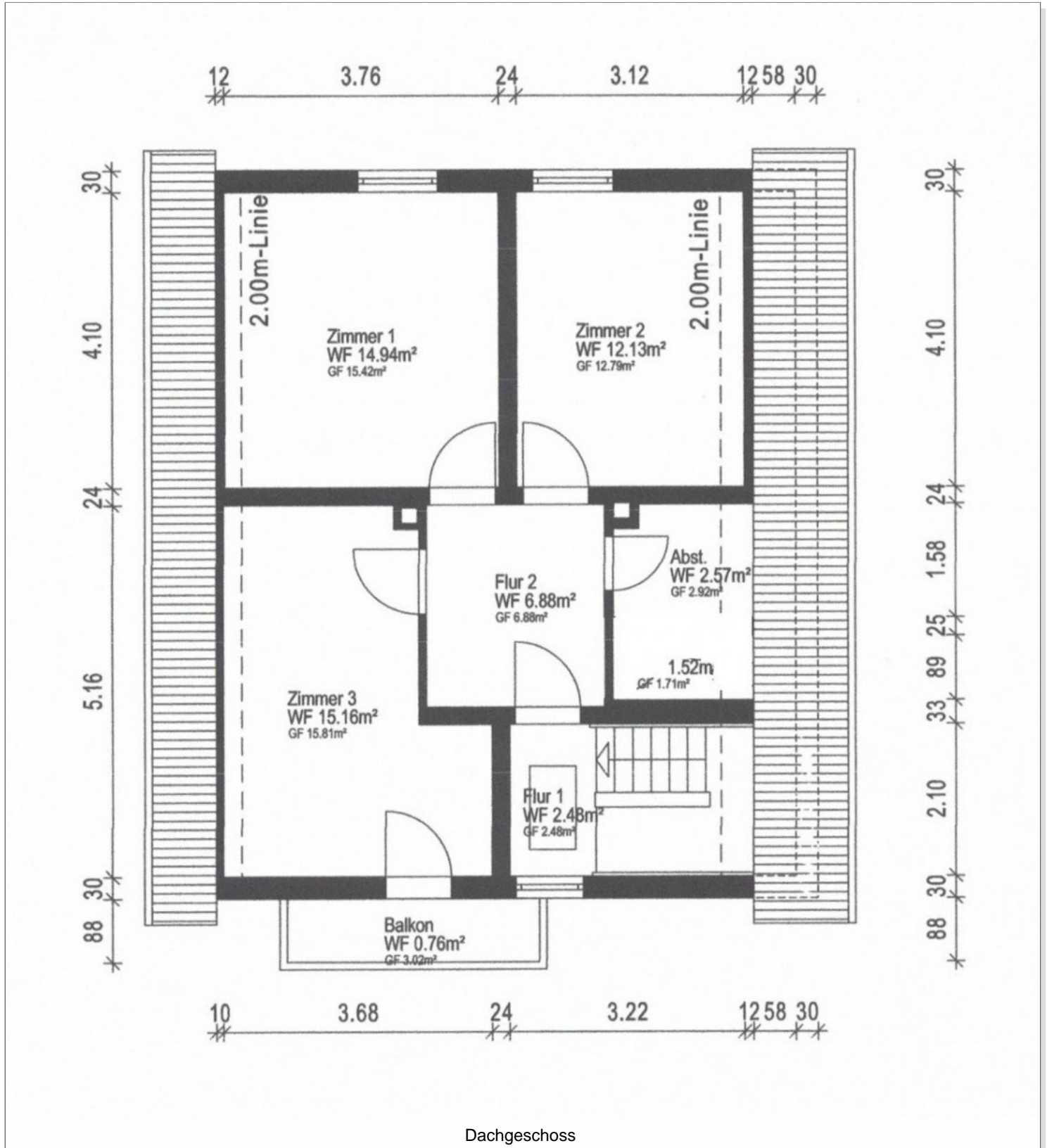


Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

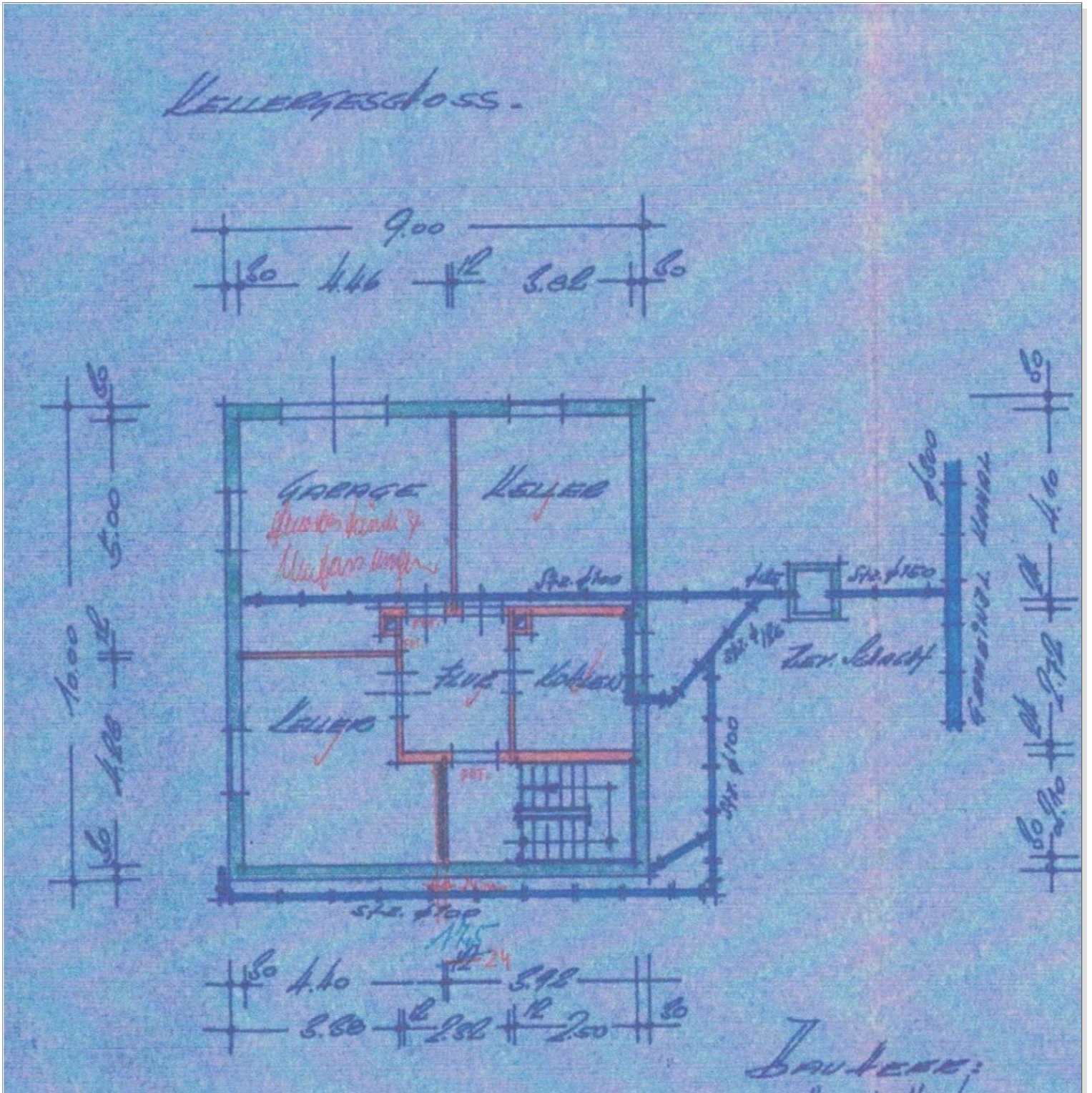
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Vöhringen-Illerberg
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-290



Kellergeschoss

