



OBJEKT 1533

Sofort beziehbares 3 Familienhaus mit Schwimmbad in Betlinshausen

FRIEDRICH- SILCHER- STRAßE 15
89257 ILLERTISSEN

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	1965
Zimmer:	13
Wohnfläche:	ca. 360,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.102 m ²
Gartenfläche:	300 m ²
Kellerfläche:	ca. 115 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Etagenzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	Vollständig renoviert
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Ausstattung Bad:	Fenster, Badewanne, Dusche
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	4
Stellplatzanzahl:	4
Stellplatztyp:	Garage, Carport, Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	8
Wintergarten vorhanden:	Ja

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
 Tel.: +49 7336 9689881
 info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Swimmingpool vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Pellet
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	E
Energiekennwert:	157,5 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	30 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	10 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min

Kaufpreis

950.000,00 €

Käuferprovision

3,57% Inkl. MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt im Falle des Erwerbs der Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Ansprechpartner

Jürgen Gans
T: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus, welches sich in einer traumhaften Ortsrandlage befindet, ist durch ständige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten auf höchstes Niveau gebracht worden und verfügt über 3 abgeschlossene Wohnungen.

Hochwertig ausgestattete Bäder sowie auf höchstem Komfort eingerichtete Küchen versprechen ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Ein Balkon im Obergeschoss sowie eine großzügige überdachte Terrasse im Erdgeschoss gehören ebenfalls zu den Wohnungen, welche vom Wohnzimmer aus erreichbar sind und im Sommer Erholung und Entspannung mit Blick auf den wunderschönen und liebevoll angelegten Garten garantieren, welcher von der Erdgeschosswohnung einen direkten Zugang bietet. Hier ist genug Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden. Ein besonderes Highlight bietet hier der große Schwimmpool (4x 9,5m), welcher durch eine Komplettüberdachung, dessen Seitenwände aufschiebbar sind, bei hohen Temperaturen eine Abkühlung bietet sowie bei schlechten Witterungsverhältnissen Badevergnügen pur verspricht. Eine neu angebrachte Grillhütte inkl. Stromanschluss ermöglicht Ihnen weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die große, gepflegte Hofeinfahrt inkl. Carport und 4- Fachgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Lage

Sie lieben das Landleben? Dann sind Sie in der Gemeinde Betlinshausen genau richtig. Der Ortsteil von Illertissen im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm (Bayern) bietet Ihnen ländliche Idylle und gleichzeitig die Nähe zum Wirtschaftsstandort Illertissen sowie eine gute Anbindung an die Autobahn A7/ A8, welche Sie in wenigen Fahrminuten erreichen. Durch einen eigenen Kindergarten sind auch die Kleinsten hier bestens aufgehoben. Weitere Schulformen, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte finden Sie im ca. 2 km entfernten Illertissen welches in 5 Minuten bequem mit dem Auto oder dem Bus zu erreichen ist.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 3 Wohnungen:

EG: 4- Zi. Wohnung, 129,9 m²,

- 3 Schlafzimmer
- Wohn- Essbereich
- offene, hochwertig ausgestattete Küche inkl. Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche
- verglaste Terrasse mit Komplettbeschattung 49,00m²

OG: 4- Zi. Wohnung 103,91m²

- 3 Schlafzimmer
- Wohn- Essbereich
- abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, begehbare Dusche, Pisuar
- Balkon

DG: 4- Zi. Wohnung 88,14 m²

- 3 Schlafzimmer
- Wohn- Essbereich
- offene Küche inkl. Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

- großzügige Kellerräume
- ausgebauter Hobbyraum mit Wasser und Abwasseranschluss sowie offenem Kamin
- Waschraum mit Waschmaschinenanschlüssen
- liebevoll angelegter Garten
- beheizbarer Außen Pool mit automatischer Pooltechnik, Unterwasserbeleuchtung und Pool- Reinigungsroboter inkl. Poolüberdachung 4x 9,5m
- 4- Fach Garage
- 2 separate PV-Anlagen für Einspeisung und Eigenverbrauch mit 2 Speichern à 10 kWh, Gesamtproduktion ca. 20.000 kWh/Jahr
- (Anlage 1 auf Wohnhaus 9,1 KWp- Volleinspeisung,
- Anlage 2 auf Garagendach 17,4 kWp Eigenverbrauch mit Einspeisung des überschüssigen Ertrags)
- großteils Fußbodenheizung: alle Bäder und verschiedene andere Flächen
- Hargassner Pelletsheizung mit separatem Pelletsraum für ca. 10 to Pellets und automatischer Beschickung
- Solarthermie-Anlage für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Wärmepumpe
- Grünbeck Wasserenthärtungsanlage
- 4 Daikin Klimaanlagen
- größtenteils elektrische Rolläden
- Dachfenster mit solarbetriebenen Aussenrolläden
- Neue (Februar 2024) Sicherheits-Schließanlage für alle Schlösser auf dem Anwesen mit Schließplan (je Wohnung separiert)
- Zisterne 5.000 l, optional für Brauchwasser zuschaltbar
- Grundwasserbrunnen
- Mähroboter, programmierbar
- Gartenschach

Sonstiges

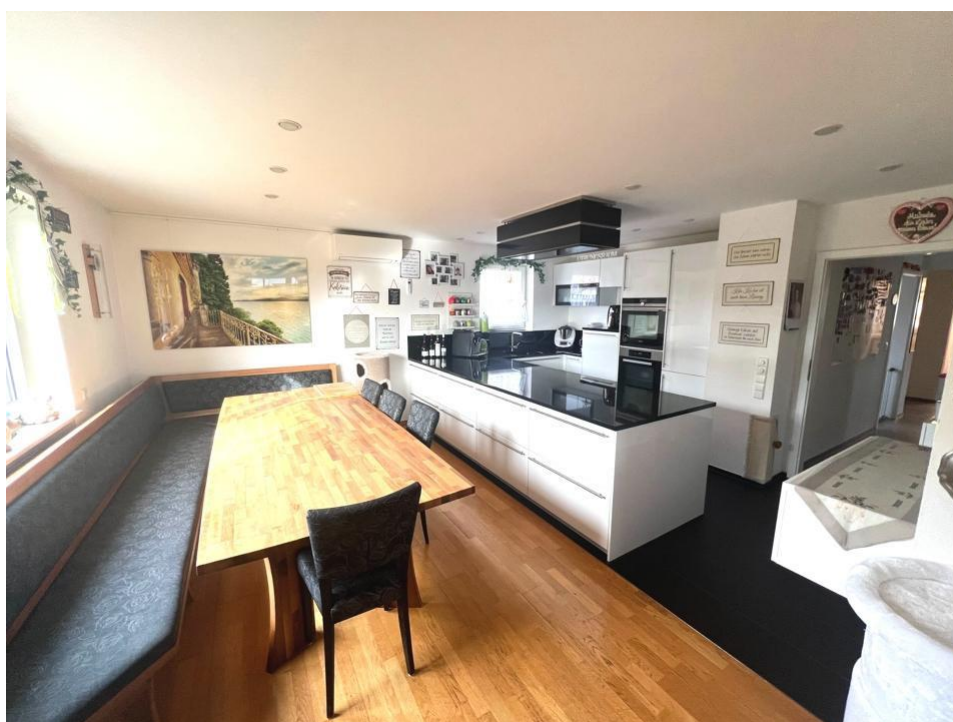
Haben Sie schon immer von einem großen Haus mit schönem Garten und Pool geträumt? Dann ist diese Immobilie vielleicht das Richtige für Sie! Ob als Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage. Hier ist alles geboten.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.



Küche EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



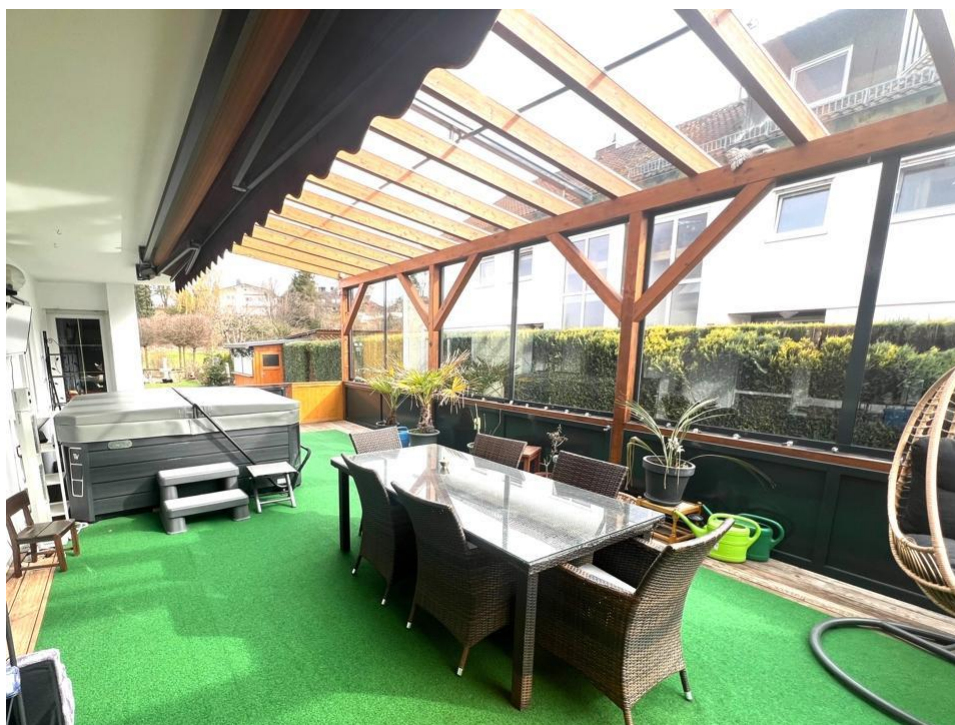
Zimmer EG



Schlafzimmer 1 EG



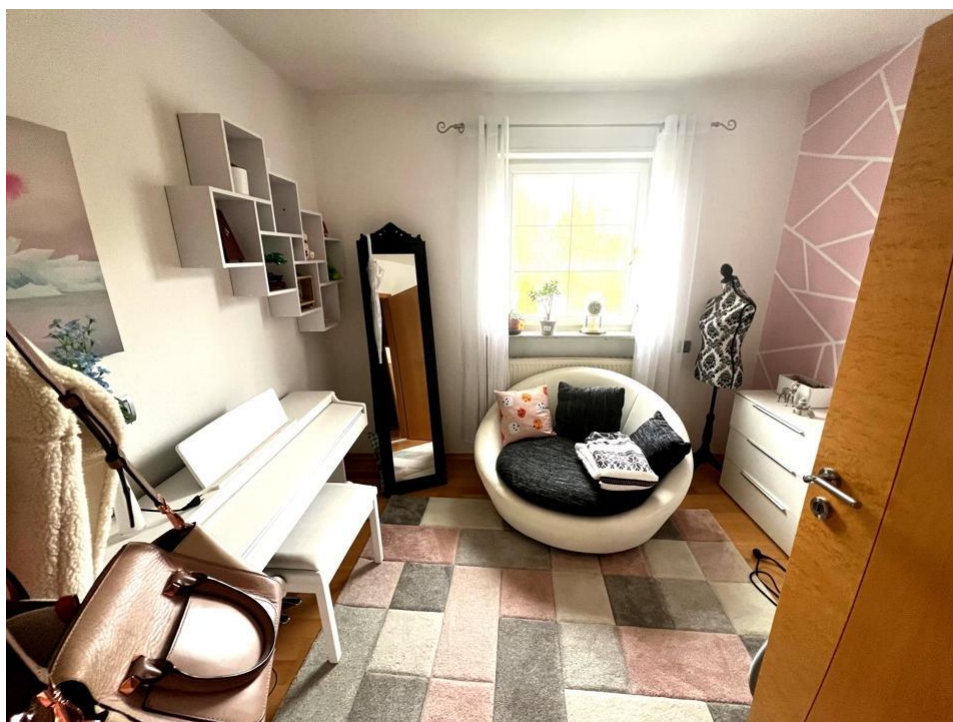
Badezimmer EG



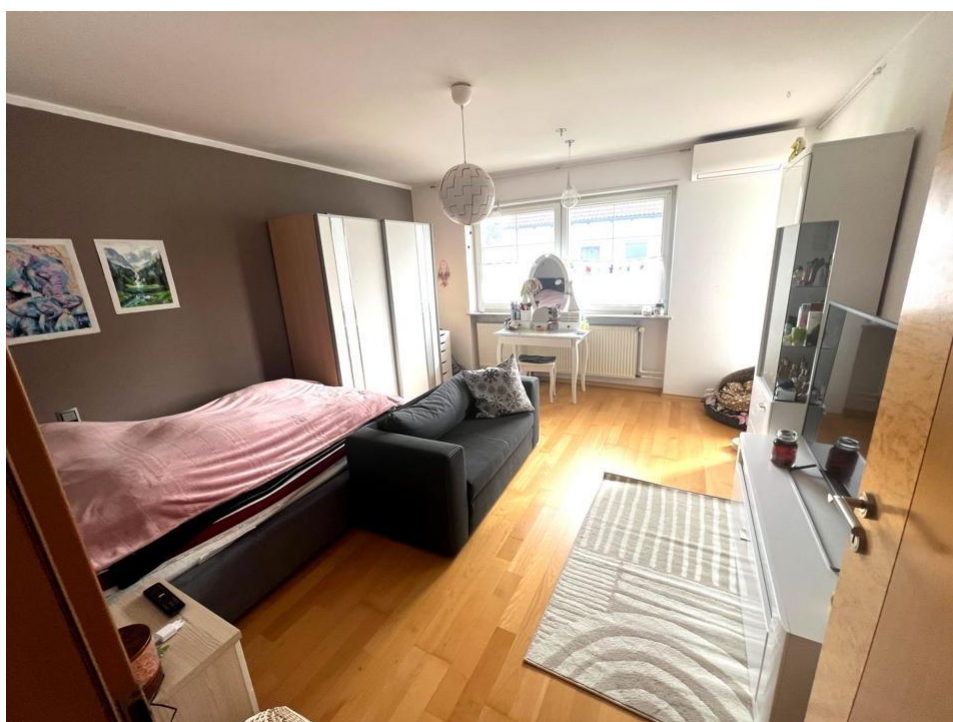
überdachte Terrasse inkl. Beschattung



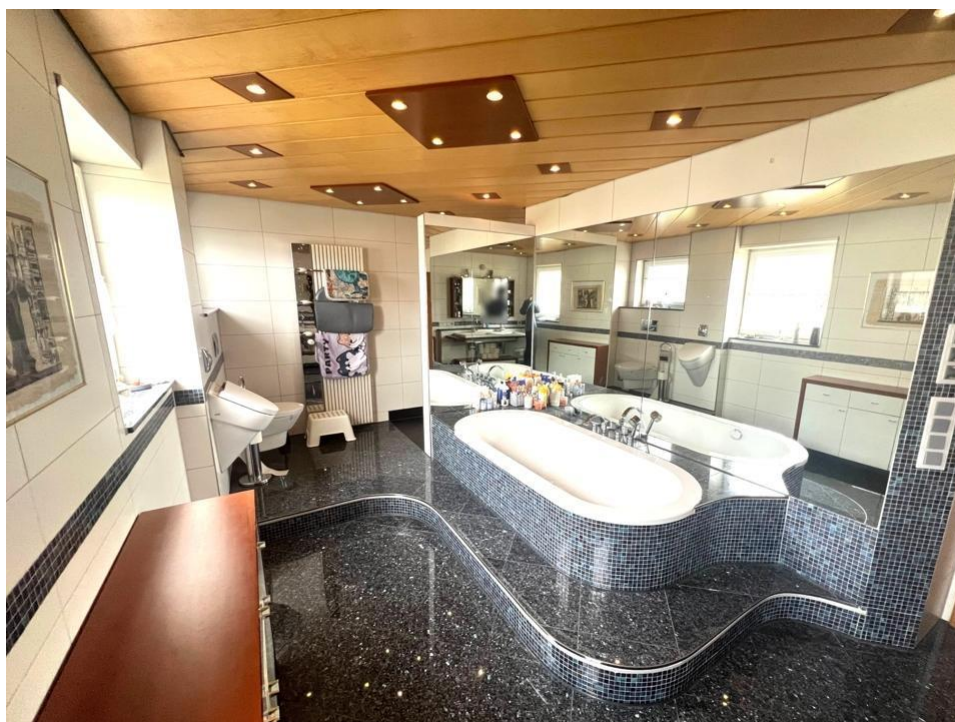
Esszimmer inkl. Einbauküche OG



Zimmer 1 OG



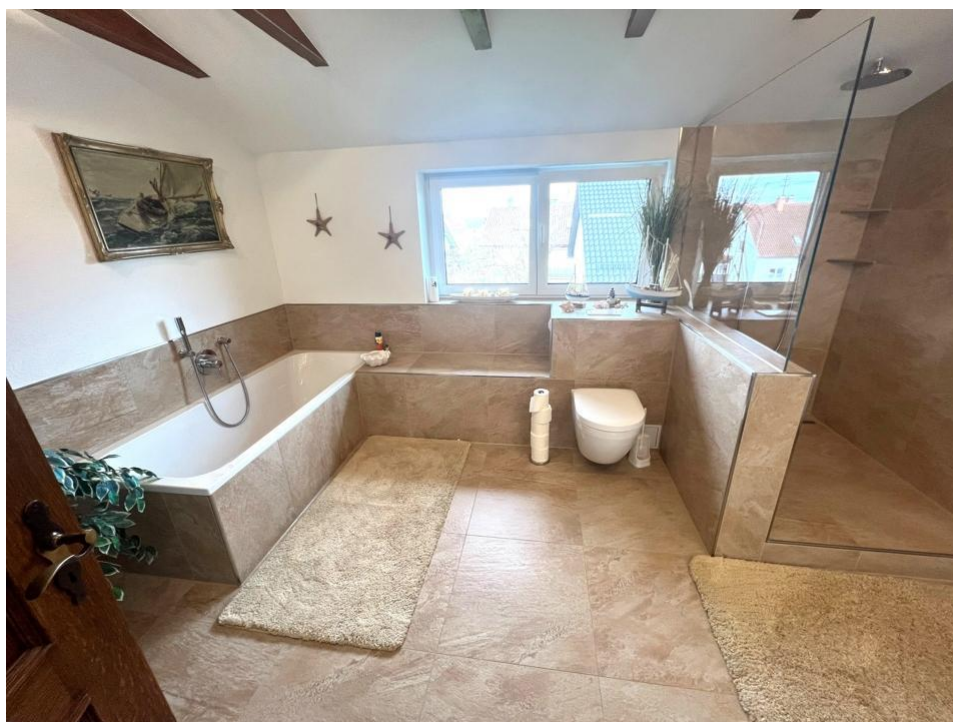
Zimmer 2 OG



Badezimmer OG



Badezimmer DG



Badezimmer DG



Hauseingang



Garten



Aussenansicht



Hausansicht mit Garten



4- Fachgarage und Carport



Gartenhütte



Aussenpool inkl. Überdachung

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



Gartenansicht



Erdgeschoss

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
 Tel.: +49 7336 9689881
 info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



1. Obergeschoss

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



Dachgeschoss

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
 Tel.: +49 7336 9689881
 info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



Untergeschoss