

EXPOSÉ

++Gartenparadies für Ihre Familie++Geräumiges Einfamilienhaus mit Garage in Illerrieden



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89186 Illerrieden
Baujahr: 1956
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 170 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.300 m²
Nebenkosten (ca.): 150,- €
Warmmiete (ca.): 1.500,- €
Anzahl Etagen: 2

**Kaltmiete
€ 1.350,-**

> Einfamilienhaus
> Illerrieden
> 6 Zimmer

> 170 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11381



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89186 Illerrieden
Baujahr	1956
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	170 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.300 m²
Kaltmiete	1.350,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Warmmiete (ca.)	1.500,- €
Kaution	3 Kaltmieten
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	152,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-11-28
Energieausweis gültig bis	28.11.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1956
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja

Gäste-WC

ja

bezugsfrei ab

01.09.2026

- > Einfamilienhaus
- > Illerrieden
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11381



Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet mit ca. 170 m² Wohnfläche und einem rund 1.300 m² großen Grundstück viel Platz für die ganze Familie. Die ruhige Wohnlage in Illerrieden, das weitläufige Grundstück und die hohe Privatsphäre machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die naturnah und dennoch komfortabel wohnen möchten.

Bereits die großzügige Zufahrt vermittelt einen einladenden Eindruck. Neben der Garage stehen auf dem weitläufigen Hof zahlreiche weitere Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge zur Verfügung. Direkt an die Garage schließt sich ein praktisches Nebengebäude an, das sich ideal zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten oder als zusätzliche Lagerfläche eignet. Auch ein kleineres Fahrzeug findet hier problemlos Platz.

Das großzügige, schön eingewachsene Grundstück bietet viel Freiraum zum Spielen, Entspannen und Genießen. Zwei Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein. Die überdachte Terrasse auf der Rückseite des Hauses überzeugt durch ihre besonders geschützte Lage und die dichte Bepflanzung, die für ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt.

Im Inneren erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit hellen Wohnräumen. Fliesen- und Teppichböden verleihen dem Haus eine wohnliche Atmosphäre. Die vielseitigen Räume bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Ein gepflegtes Wohnhaus mit viel Platz, großem Grundstück, zahlreichen Stellmöglichkeiten und ruhiger Lage - die ideale Immobilie für Familien, die ein Zuhause mit Garten und viel Freiraum suchen.

Ausstattung:

- Öl-Zentralheizung
- Weitgehend erneuerte, doppelt verglaste Kunststofffenster
- Fliesen- und Teppichböden
- Zwei Terrassen, davon eine überdacht
- Schön eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
- Garage sowie angebautes Nebengebäude
- Zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück
- Großzügige Hofeinfahrt
- Ruhige Wohnlage, ideal für Familien

Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst möglich ist, wenn die vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft vorliegt.

Sie können diese direkt im Online-Exposé als PDF herunterladen, ausfüllen und mir zusammen mit Ihrem Besichtigungswunsch zusenden.

Lagebeschreibung:

Illerrieden ist eine Gemeinde im Baden-Württembergischen Alb-Donau-Kreis und liegt ca. 15 Kilometer südlich von Ulm und etwa 42 Kilometer nördlich von Memmingen an der Iller. Sie gehört unter regionalplanerischen Gesichtspunkten der Region Donau-Iller und naturräumlich Mittelschwaben an.

Die nächstgelegenen Kindergärten befinden sich in Illerrieden, Steinberg, Schnürpflingen und Vöhringen. Grund- und Weiterbildende Schulen sind in Illerrieden und dem nahegelegenen Vöhringen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sind in Illerrieden mit einem Netto-Verbrauchermarkt und in Vöhringen mit einer breiten Palette an Supermärkten und Discounter sowie weiteren Einzelhandelsgeschäften gegeben.

Die Autobahn A7 ist mit dem Auto in 10-12 Minuten zu erreichen. Die Entfernung nach Ulm / Neu-Ulm beträgt ca. 17 km, nach Illertissen 12 km und nach Senden 9 km. Illerrieden ist auch bequem per Bus erreichbar, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Vöhringen.

Sonstiges:

Hinweis: Die ausgewiesenen Nebenkosten beinhalten Schornsteinfeger, Grundsteuer und Versicherungen.

Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Müll etc. bezahlt der Mieter zusätzlich direkt an den Versorger / Dienstleister.

Haben Sie weitere Fragen?

Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch und vereinbaren gerne mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektbilder:



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Illerrieden
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11381



Garten



Wohnzimmer



Treppenhaus



Terrasse



Küche



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Illerrieden
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11381



Badezimmer

- > Einfamilienhaus
- > 170 m² Wohnfläche
- > Illerrieden
- > Objektnummer: 11381
- > 6 Zimmer

Firmendaten:

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen: