

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wangen im Allgäu

Schönes 2-3 Familienhaus mit Garten und Wintergarten in Wangen



Objekt-Nr. OM-190445

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **930.000 €**

88239 Wangen im Allgäu
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	688,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	260,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in schöner Lage von Wangen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit Kindern, als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

Das massiv gebaute Haus wurde im Jahr 1959 errichtet und im Laufe der Jahre mehrfach modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die energetische Sanierung im Jahr 2007 mit Vollwärmeschutz, neuer Dachdämmung sowie neuen Fenstern.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Wohnebenen mit insgesamt rund 260 m² Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m², die durch einen offenen Wohn- und Essbereich sowie eine Einbauküche im Landhausstil überzeugt. Große Fensterflächen und ein Wintergarten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das 1. Obergeschoss beherbergt eine weitere 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m², inklusive verglastem Balkon. Diese Wohnung verfügt über ein modernes Bad mit Dusche sowie mehrere gut geschnittene Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m², ausgestattet mit großer Einbauküche und einem gemütlichen Wohnbereich.

Durch die Aufteilung eignet sich das Haus hervorragend für Teilvermietung, wodurch attraktive Mieteinnahmen generiert werden können. Nach kleinem Umbau könnten auch 3 Parteien das Haus bewohnen.

—

Eckdaten

Objektart: Zweifamilienhaus

Baujahr: 1959

Wohnfläche gesamt: ca. 260 m²

Grundstücksgröße: 688 m²

Wohnflächenaufteilung:

- Erdgeschoss: ca. 98 m²
- 1.Obergeschoss: ca. 89 m²
- Dachgeschoss: ca. 72 m²

Keller: Vollunterkellert

Heizung: Pelletheizung 2021

Garagen: 2 Garagen + Fahrradschuppen

—

Ausstattung

- Massivbauweise
- Vollwärmeschutz (2007)
- Neue Fenster und Dachsanierung (2007)
- Parkettböden

- Große Einbauküchen
 - Balkon im Obergeschoss
 - Wintergarten im Erdgeschoss
 - Helle Wohnräume mit großen Fenstern
 - Großer Garten
 - Vollunterkellerung
-

Modernisierungen

2007 – Energetische Sanierung

- Vollwärmeschutz außen
- Neue Dachdämmung
- Neue Kunststofffenster
- Garageneindeckung erneuert
- Kellerdecke gedämmt
- Küche und Parkettböden erneuert

2010

- Umbau Verbindung Parterre / 1. OG
 - Renovierung der Wohnung im 1. OG
 - Bad und Toilette erneuert
-

Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück mit 688 m² bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit und Kinder.

Zusätzlich vorhanden:

- 2 Garagen
 - Schuppen für Fahrräder
 - großzügige Gartenflächen
-

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Haus befindet sich in Wangen in ruhiger Wohnlage.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten

- Kindergarten
- Bushaltestelle
- Ärzte und medizinische Versorgung

Somit bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG und Essbereich



Essbereich und Küche

Exposé - Galerie



Bad EG



Verbindung EG und OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Bad OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Küche DG