

# Exposé

## Reihenendhaus in Kaufbeuren

**Modernisiertes XXL-Reiheneckhaus 7,5 Zimmer,  
Hobbyraum, Wintergarten + Einbauküche in Kaufbeuren**



Objekt-Nr. **OM-241828**

**Reihenendhaus**

Vermietung: **2.350 € + NK**

Telefon: 0151 56525804

87600 Kaufbeuren  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	7,50	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	218,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\*\* 2023 hochwertig kernmodernisiert inkl. Schreiner-Einbauküche \*\*\*\*

Dieses großzügige Reiheneckhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, die ruhige Wohnlage sowie den sonnigen Süd-West-Garten mit Balkon. Durch die ideale Ausrichtung genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden.

Das Haus wurde 2023 über einen Zeitraum von ca. 8 Monaten aufwendig und nach modernen Standards kernmodernisiert.

Highlights der Immobilie

- großzügiges Reiheneckhaus mit 4 Etagen (UG / EG / OG / DG)
- 7,5 Zimmer
- ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder WG-Nutzung
- Süd-West-Garten
- beheizter Wintergarten
- hochwertige Schreiner-Einbauküche inklusive
- Garage direkt am Haus + zusätzlicher Stellplatz
- Hobbyraum mit Fenster und Heizung
- Waschküche mit zusätzlicher Dusche
- hohe Energieeffizienz (Energieklasse C)

Im Mietpreis enthalten ist eine exklusive Schreinerküche mit hochwertigen Bosch-Elektrogeräten:

- Induktionskochfeld mit Timerfunktion
- selbstreinigender Backofen
- Bosch Geschirrspüler Silent Pro
- Soft-Close-Schubläden und Türen
- moderne hochwertige Verarbeitung

Das Haus wurde umfassend modernisiert:

- neue Wasser- und Abflussleitungen vom UG bis DG
- komplett neue Elektrik
- neue Heizkörper
- neue Böden (Fliesen & Laminat)
- neue Innentüren
- neue moderne Haustüre
- elektrische Vorbereitung und erneuerte Jalousien
- neuer 300-Liter-Wassertank
- hochwertige Spotlights in Wohnbereichen

- Dachgeschoss komplett neu gefliest
- moderne Badezimmer in Schieferoptik
- Badezimmer-Ausstattung
- 2 Duschen (OG & UG)
- 1 Badewanne
- separates Gäste-WC
- Villeroy & Boch Toiletten mit Absenkautomatik
- begehbare Dusche mit Spotlights
- alle Badezimmer mit Fenster

Raumaufteilung:

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer

Dachgeschoss: 1 Schlafzimmer + 1 Ankleide / Büro

Erdgeschoss: Wohnzimmer + Esszimmer / Büro + beheizter Wintergarten + große Wohnküche

Untergeschoss: Hobbyraum mit Fenster und Heizung + Kellerraum + Waschküche mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Sonstiges:

Ein gefliester Grillplatz, ein Gartenhäuschen sowie ein zusätzlicher Geräteschuppen runden dieses besondere Angebot ab.

## Ausstattung

EBK, Gartenhaus und Teilmöblierung auf Wunsch enthalten.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Mindestmietdauer 36 Monate

Mindesthaushaltseinkommen 4000 EUR

## Lage

Das Objekt befindet sich in Kaufbeuren Neugablonz. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Cafés, Ärzte, Bäckereien und Supermärkte (Aldi, Lidl + Rewe). Die Busstation "Turnerstrasse" Buslinie 11 + 12 Richtung Bahnhof ist fußläufig schnell erreichbar.

Auch mehrere Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Modegeschäfte, eine Reinigung und eine Schwimmbad sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt finden Sie zudem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Weiter entfernt gibt es außerdem Abendgestaltungsmöglichkeiten.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Garten

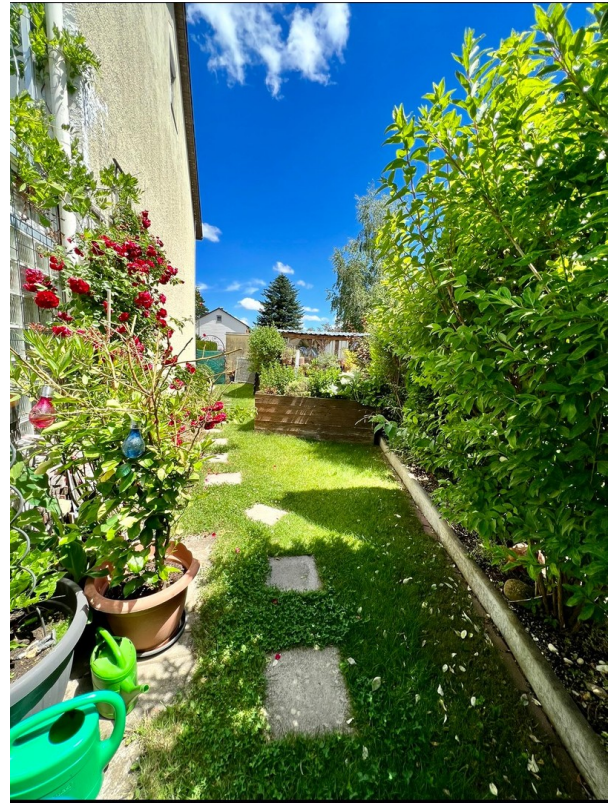


Möbliierungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Garten



Garten Ecke



Gartenecke von oben

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer Dachgeschoss



Eingangstüre / Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC / Putzkammer

# Exposé - Galerie



Küche EG

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Büro EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wintergarten bei Nacht



Treppe von EG ins OG



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Schlafzimmer 2 (OG) mit Balkon

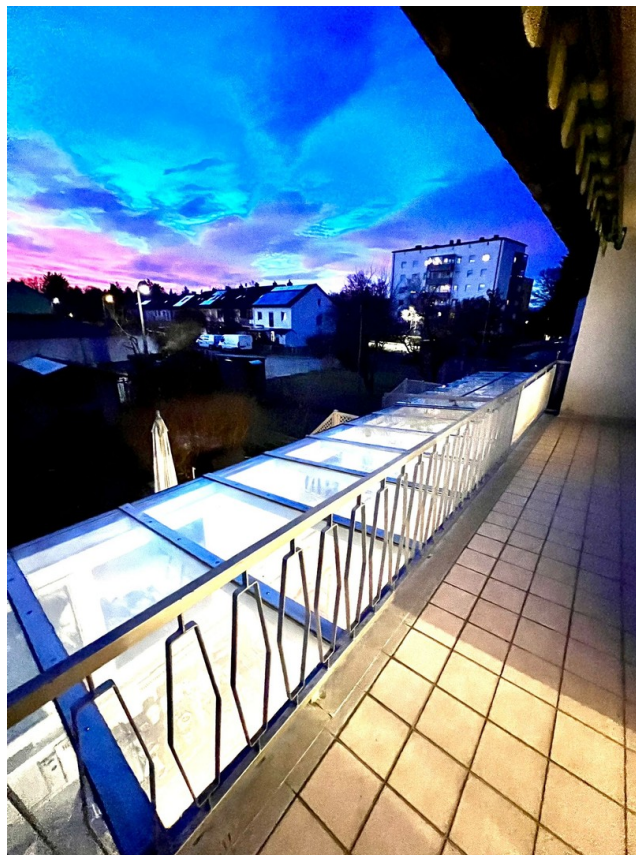


Schlafzimmer 2 (OG) mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer 2



Balkon Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (OG)



Schlafzimmer 1 (OG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 (OG)



Schlafzimmer 3 (OG)

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Treppe von 1.OG uns DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



1/2 Zimmer Dachgeschoss



Großes Zimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer Dachgeschoss



Bad DG



# Exposé - Galerie



FLUR UG



Hobbyraum UG



Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



Waschküche mit Dusche UG



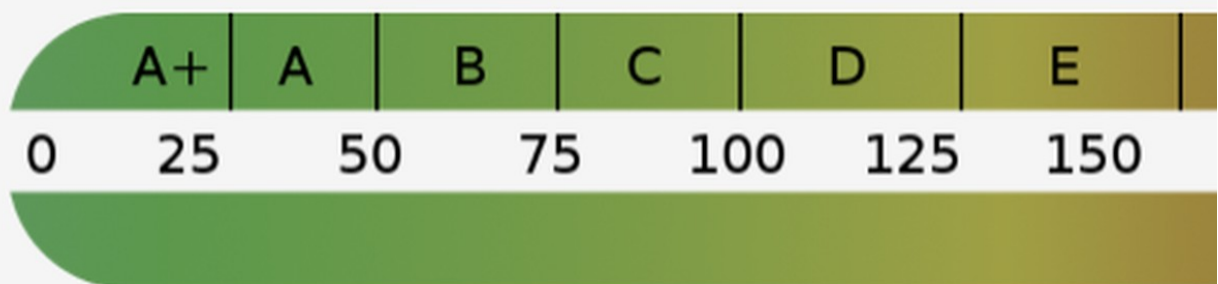
Waschküche mit Dusche UG

# Exposé - Galerie



Keller UG

**Energieeffizienzklasse: C**



**Endenergiebedarf: 100,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

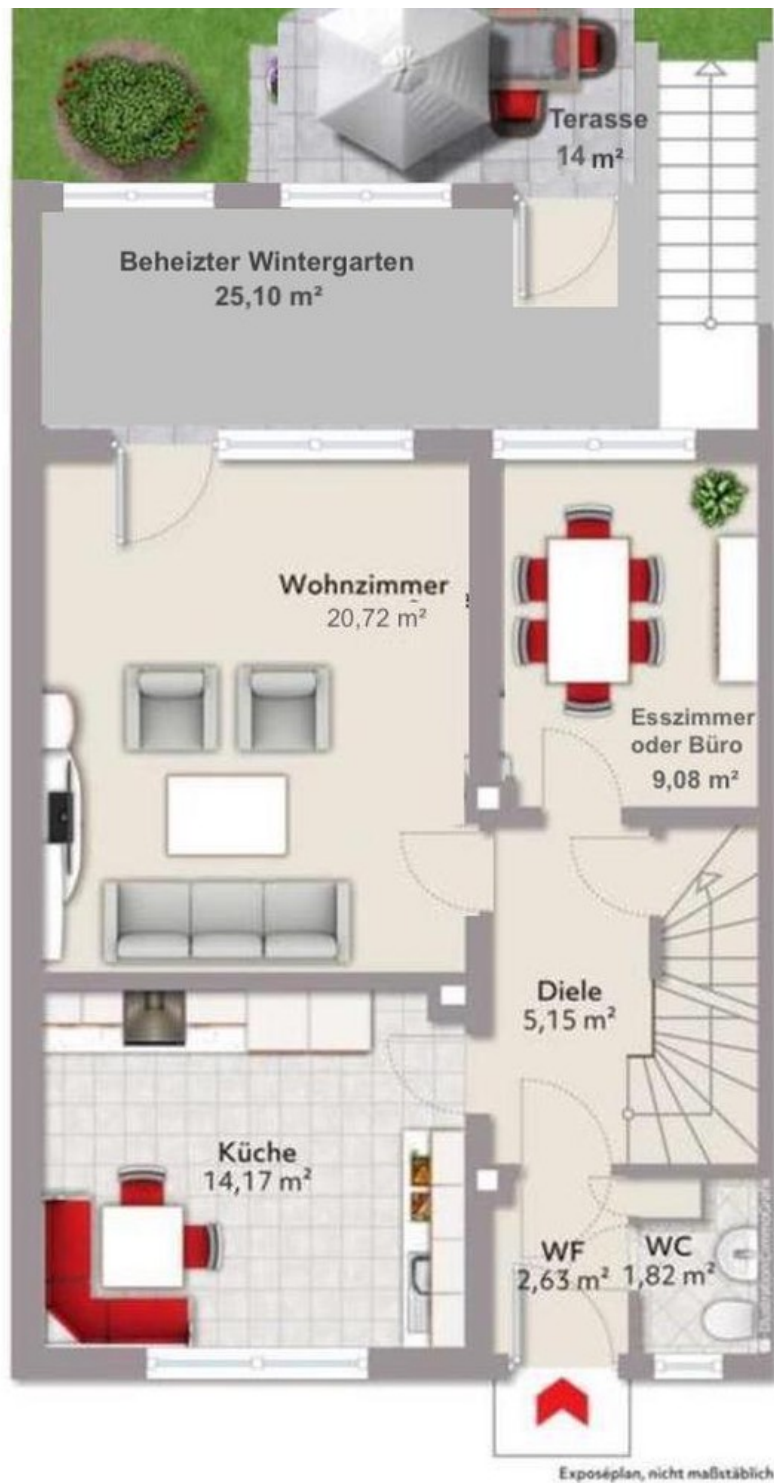
# Exposé - Galerie



Ein Teil des Gartens



# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

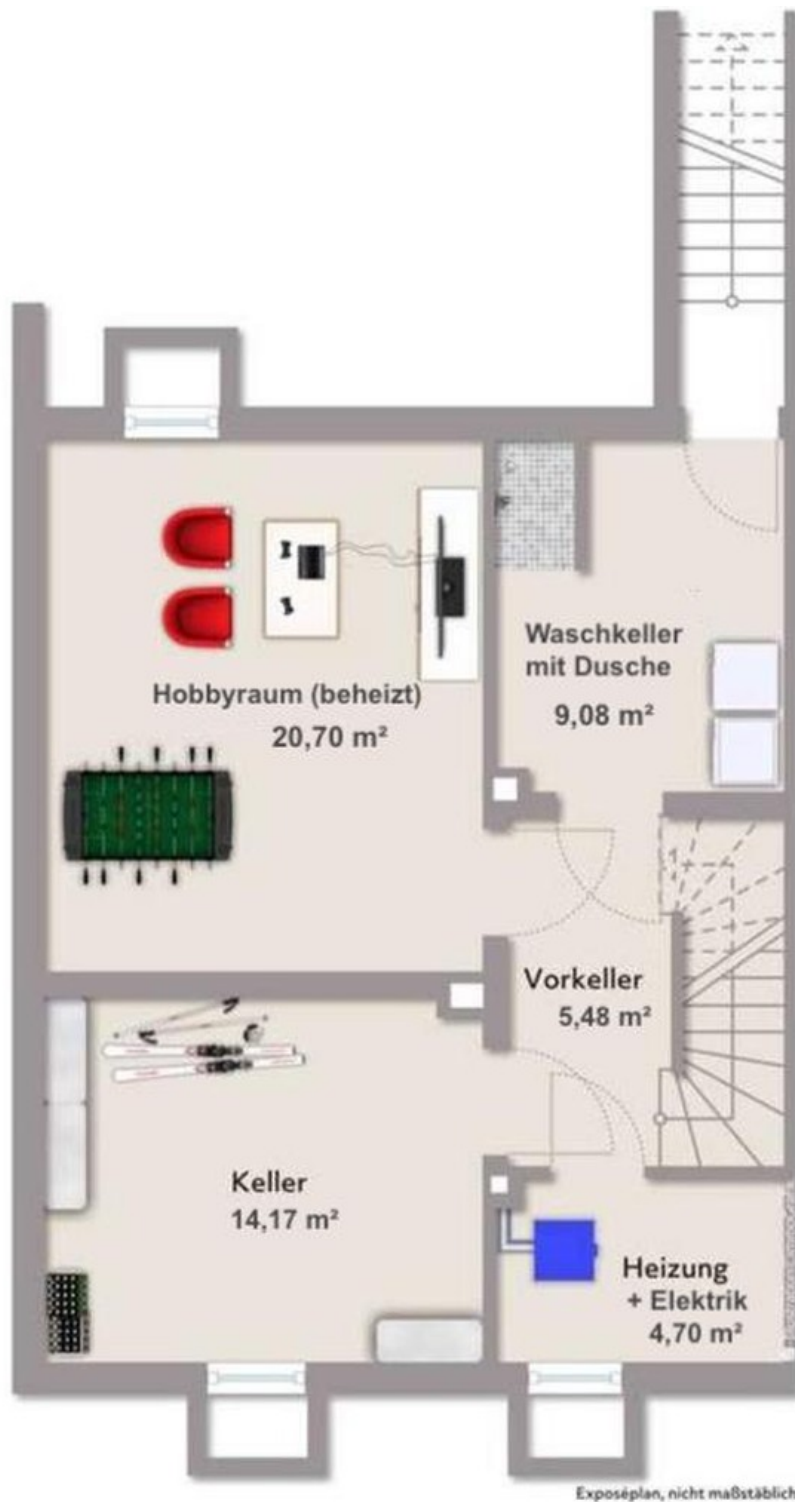
# Exposé - Grundrisse



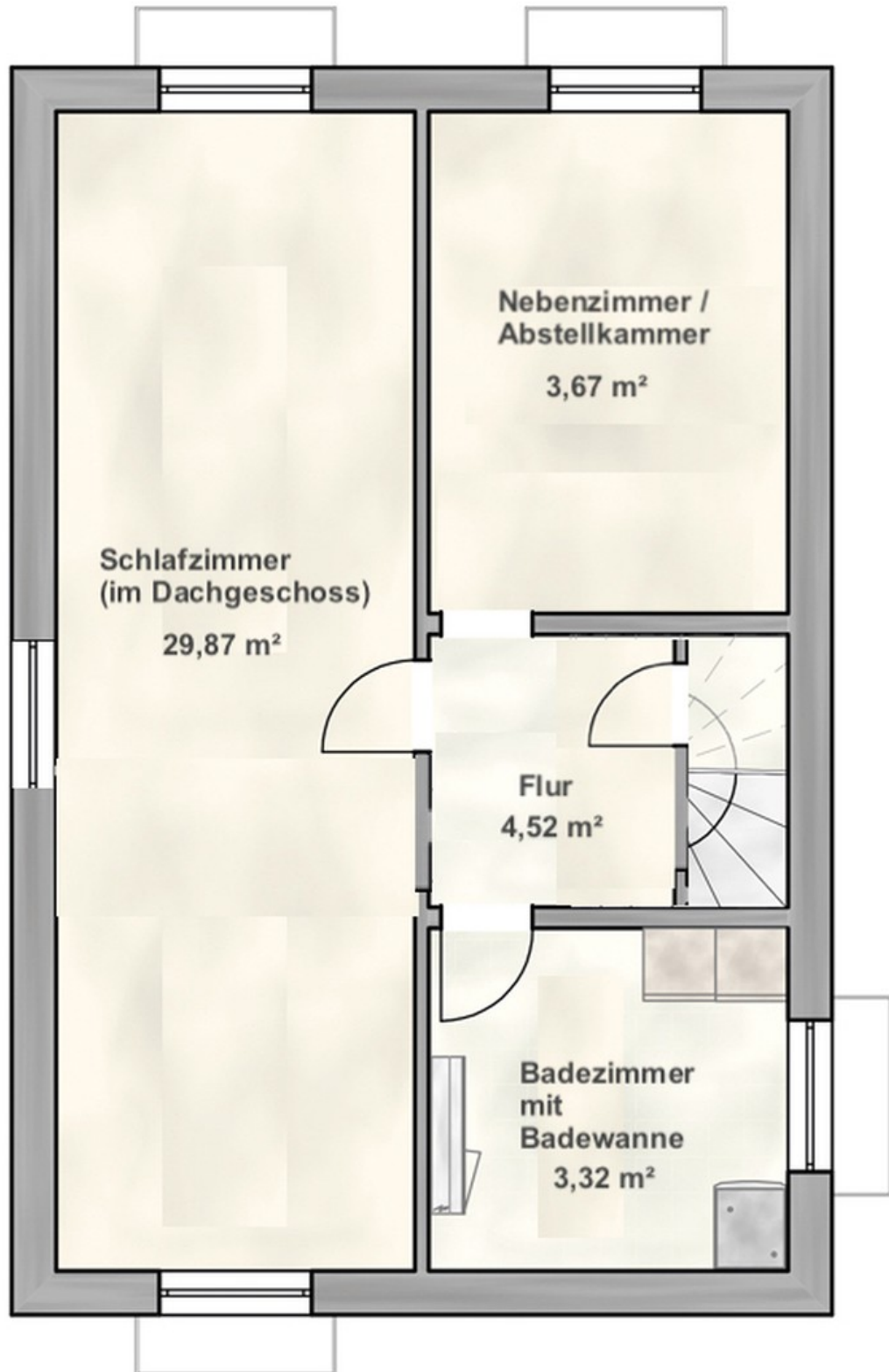
## Obergeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss