

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bobingen

### Exklusive Gartenwohnung in Bestlage von Bobingen



Objekt-Nr. **OM-378303**

### Terrassenwohnung

Verkauf: **480.600 €**

Mobil: 0176 94978230

86399 Bobingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr exklusives Wohnangebot in Bobingen

Wir freuen uns, Ihnen diese hochwertige Gartenwohnung in zentraler Lage von Bobingen vorstellen zu dürfen. Die im Jahr 2020 errichtete Immobilie verbindet modernes Wohnen mit gehobenem Komfort und besticht durch einen offenen, lichtdurchfluteten Grundriss.

Objektbeschreibung:

Betreten Sie diese stilvolle Wohnung und lassen Sie sich von dem großzügigen, offenen Wohnkonzept begeistern. Der lichtdurchflutete Wohnbereich, akzentuiert durch bodentiefe Fenster, eröffnet Ihnen einen herrlichen Blick in den eigenen, nach Süden ausgerichteten Garten – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden.

Die moderne Küche ist voll ausgestattet und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Ein angrenzender Essbereich schafft den perfekten Rahmen für gemütliche Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer stehen Ihnen zur Verfügung – ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder als Gästezimmer.

Das elegante Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen, bietet Ihnen nach einem langen Tag einen Ort der Erholung. Ein praktischer Keller sorgt zusätzlich für ausreichend Stauraum.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Tiefgarage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug garantiert. Zusätzlich ist ein weiterer Außenstellplatz vorhanden, der den Komfort dieses Angebots unterstreicht.

inkl. Moderne und hochwertige Einbauküche 18.000 €

inkl. hochwertige Badmöbel 5.000 €

zzgl. Tiefgarage- und Außenstellplatz 25.000 €

Lage:

Die zentrale Lage in Bobingen ermöglicht Ihnen eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und tragen zu einem urbanen, zugleich entspannten Lebensstil bei.

Fazit:

Diese exklusive Gartenwohnung bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer attraktiven Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Ausstattung

- oModerne und hochwertige Einbauküche
- oStilvolle Badezimmer mit hochwertigen Armaturen
- oBarrierefreier Zugang
- oFußbodenheizung in allen Wohnräumen
- oHochwertige Fliesen und Bodenbeläge

- oEigener nach Süden ausgerichteter Garten
- oPersonenaufzug bis in den Keller
- oDezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- oBodentiefe Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- oEnergieeffizienzstandard KfW 40
- oHeizung mit Wärmepumpenunterstützung
- oTiefgaragenstellplatz und zusätzlicher Außenstellplatz
- oKellerabteil

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Bobingen:

Bobingen ist eine Stadt mit ca. 18.300 Einwohnern, in der es sich gut leben und arbeiten lässt. Die Stadt liegt etwa 13 Kilometer südlich von Augsburg an den Flüssen Wertach und Singold und grenzt an den Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Neben einer guten Infrastruktur werden ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot sowie vielfältige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten geboten. In Bobingen findet man alles, was Tag für Tag benötigt wird, aber auch viele Dinge, die das Leben bereichern. Vielfältigste Einkaufsmöglichkeiten, eine umgestaltete Innenstadt mit angenehmer Aufenthaltsqualität, eine hervorragende ärztliche Grundversorgung sowie ein Krankenhaus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Grundrisse

Grundriss

