

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Buch

**Bei ULM * Neuwertige und Moderne EG-Wohnung inkl.
Garten**



Objekt-Nr. OM-418416

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Yelken

Fuggerstrasse 2a
89290 Buch
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Erdgeschosswohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit 4 Mehrfamilienhäusern, welche im Sommer 2023 fertiggestellt wurde.

1. Benefits

- Erdgeschosswohnung
- 3 Zimmer
- 83,06 m² Wohnfläche
- Barrierefrei
- Gartenanteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum für ausreichend Stauraum
- Fahrradstellplatz
- Aufzug zur Tiefgarage

2. Ausstattung

- Kombinierter Wohnbereich. Küche und Wohnzimmer harmonisch verbunden, Lichtdurchfluteter Lebensraum mit integrierbarer Küche
- Kontrollierte Wohnraumlüftung, Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Steuerung per Smartphone möglich)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnbereichen (außer Abstellraum)
- Praktischer Abstellraum (3,8 m²) innerhalb der Wohnung, der sich hervorragend als Speisekammer oder für diverse Unterbringungen eignet
- 3 fach Isolierverglasung Uw 0,86, Fenster in Kunststoff innen weiß, außen in Grauton
- elektrisch betriebene Kunststoffrollläden in Lichtgrau, jeweils Schalter am Fenster zur Steuerung
- Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Flur sind mit Vinylboden (3mm) verlegt (verklebt)
- Rauchmelder

3. Badezimmer

- Duschbad mit hochwertiger Armatur und Regendusche
- Duschrinne Geberit Cleanline metall poliert
- wandhängendes Tiefspül-WC
- Waschbecken, ca. 60x45 cm mit Armatur

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Gemeinde Buch bietet für derzeit ca. 4.500 Einwohner einen familienfreundlichen Lebensraum und viele attraktive Freizeitgestaltungsmöglichkeiten in Sport, Kultur und Soziales.

Sie finden vor Ort die Grund- und Mittelschule, sowie die neu erbaute Kindertagesstätte, die zu Fuß erreichbar sind. Ein modernes Ärztehaus und die nachliegende Apotheke, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Netto, Edeka, Bäckerei, Döner Imbiss, Pizzeria, wöch. Hänchengrillwagen) für den alltäglichen Bedarf und handwerkliche Betriebe stehen Ihnen zur Verfügung.

Außerdem sind 2 Bankfilialen in der Ortsmitte vorhanden.

Buch liegt zwischen Ulm und Memmingen im schönen Rothtal mit sehr guter Verkehrsanbindung nach Illertissen und an die A7. Die Autobahn ist mit 4 Kilometern ohne Wartezeiten von Verkehrsampeln erreicht.

Die Natur rund um Buch bietet echte Lebensqualität die sich aus dem ausgeglichenen Zusammenwirken von Natur und Infrastruktur ergibt.

Benefits:

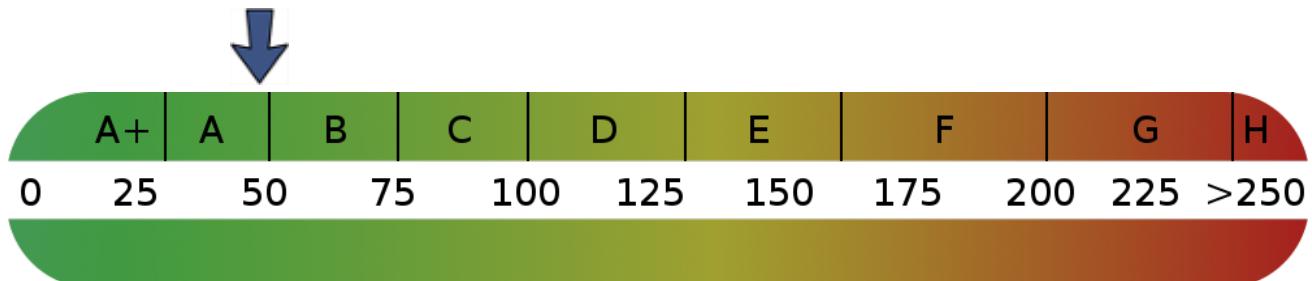
- Alpaka Hof
- Gaissmaier Gartenanlage
- Sehr gut vernetzte Rad- und Laufwege

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wannenbatterie, migo Style, Unterputzmontage,
Umschaltung für Handbrause, einschl. Handbrause
analog Duschanlage ohne Massagestrahl.



Duschanlage
Duschrinne, Geberit Cleanline, metall poliert,
einschl. aller nötigen Montage-, Abdichtungs- und
Anschlussteile, Brausegarnitur Massagestrahl
wählbar, mit Stange, Brausebatterie analog,
Badewanne ohne Umschaltung, Unterputzmontage.

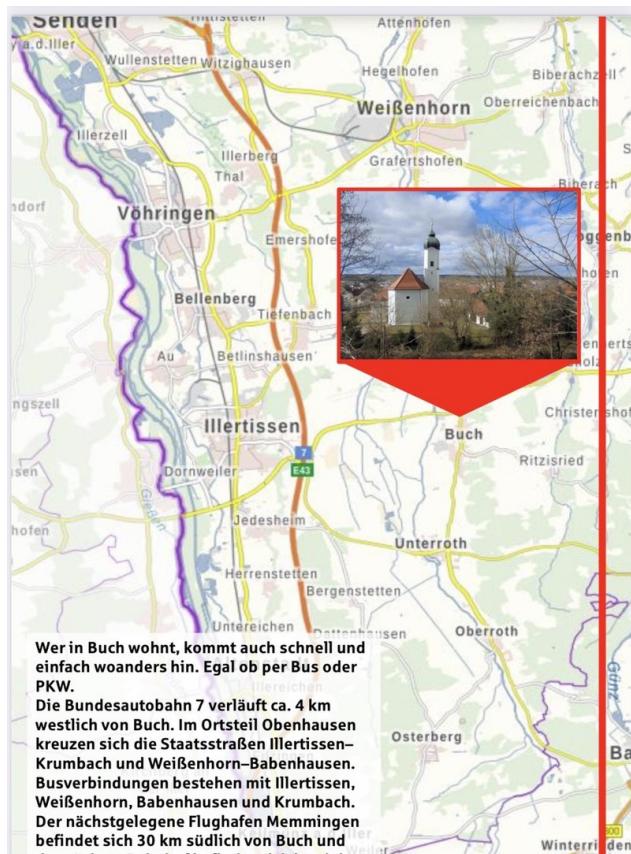


Waschtischanlage
Möbelwaschtisch, weiss, Fabr. Vigour, eischl.
Befestigungssatz, Waschtischbatterie migo Style,
Design Tassensiphon verchromt, Handtuchhalter
Fabr. Vigour, starr, verchromt.



WC-Anlage
Wand-Tiefspül-WC ohne Spülrand, verdeckte
Befestigung, weiss, WC-Sitz slim, abnehmbar mit
Absenkautomatik, weiss, Abdeckplatte mit 2-
Mengen-Spülung, Fabr. Geberit Sigma20 od. glw.,
Papierhalter, verchromt, Fabr. Vigour.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wappen Buch

Alles vor Ort. Für Sie.



Grund- und Mittelschule Buch



Kindergarten



TSV Buch



Rathaus Buch



Gasthaus zum Lamm



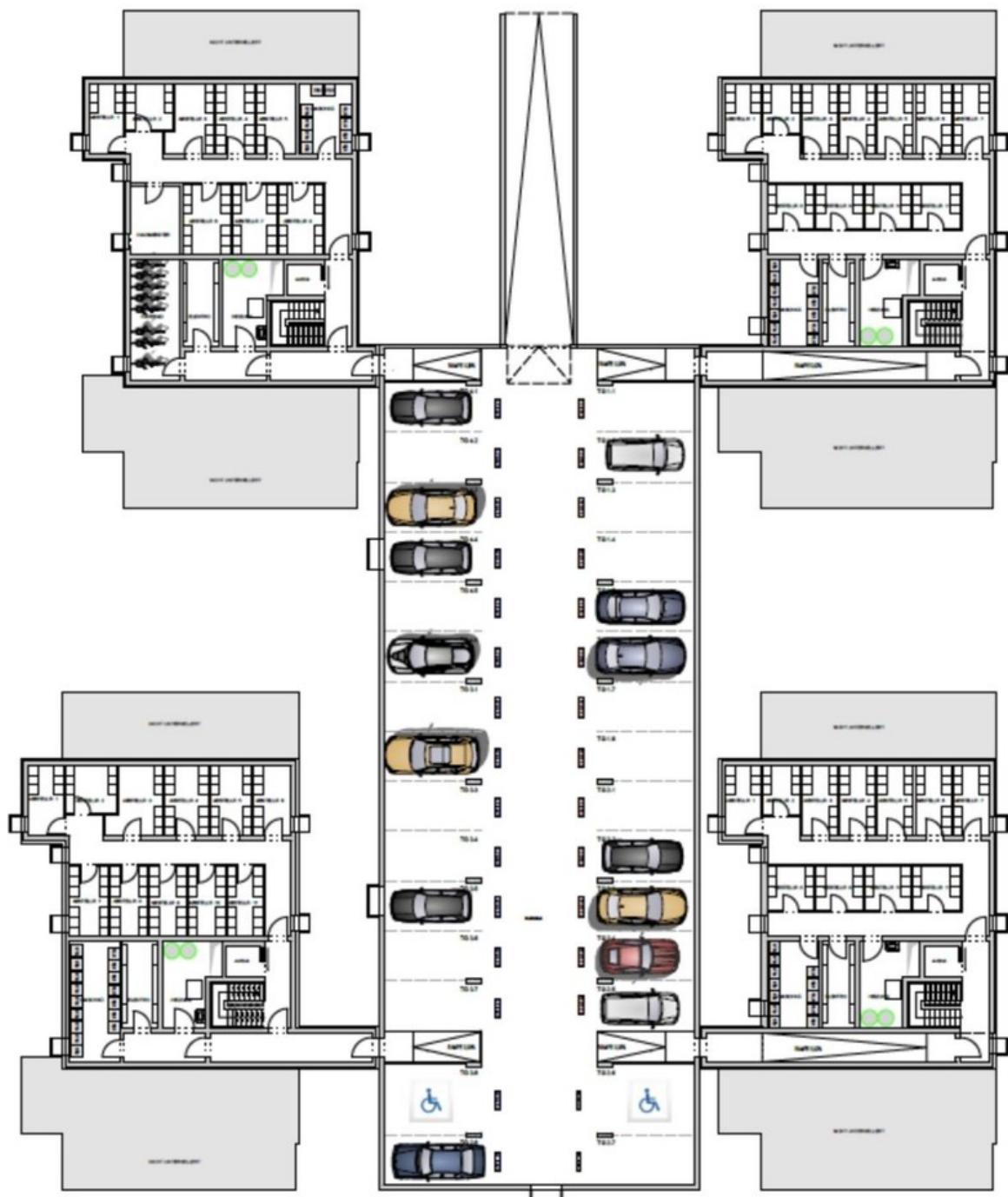
Ärztehaus Buch



Sparkasse Geschäftsstelle Buch

Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS - TIEFGARAGE



Exposé - Grundrisse

