

# Exposé

## Wohnung in Schwabmünchen

**PROVISIONSFREI! Gut geschnittene 3 ZKB-Wohnung in zentrumsnaher Lage in Schwabmünchen zu verkaufen!**



Objekt-Nr. OM-421251

### Wohnung

Verkauf: **362.591 €**

Ansprechpartner:  
Christine Ruf

86830 Schwabmünchen  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |                 |
|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr               | 2016                 | Zustand      | gepflegt        |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 2               |
| Wohnfläche            | 73,31 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1               |
| Energieträger         | Holzpellets          | Etage        | 1. OG           |
| Preis Garage/Stellpl. | 16.515 €             | Garagen      | 1               |
| Übernahme             | sofort               | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort einziehen und wohlfühlen!

Die sehr schöne und helle 3ZKB- Eigentumswohnung befindet sich im 1.OG einer kleinen und sehr gepflegten Wohnanlage mit nur 5 Parteien mit Aufzug und ist komplett barrierefrei.

Diese wurde im Jahr 2016 in massiver Ziegelbauweise und voll unterkellert erbaut.

Die Wohnung besticht durch einen gut geschnittenen und durchdachten Grundriss, hat eine Wohnfläche von 73,31 qm und besteht aus:

1 großes Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon

1 Küche mit moderner Einbauküche und namhaften (Siemens/Neff) Elektrogeräten (im Preis inkludiert)

1 Bad mit Fenster, barrierefreier Dusche, Toilette, Waschbecken und Waschmaschinen- und Trockneranschluss

1 geräumiges Schlafzimmer

1 Kinderzimmer/ Büro oder andere Nutzungsart

1 praktischer Abstellraum

1 Flur

1 separates Kellerabteil

## Ausstattung

Energieeffiziente Ausstattungen:

- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fussbodenheizung (separat schaltbar in allen Räumen)
- Entkalkungsanlage
- 3-fach verglaste Kunststofffenster

Einbauküche wie oben beschrieben

Aufzug

Kellerabteil

Gemeinschaftswaschküche

eigene oberirdische abschließbare Fertiggarage mit elektronischer Garagentorsteuerung

großzügiger Südbalkon mit Markise und Windfang

Sprechanlage mit Türöffner

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist perfekt für Paare, Familien oder Senioren, die eine barrierefreie Wohnung mit Aufzug schätzen.

Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage bestens geeignet. Der Kaufpreis basiert auf einer aktuellen Marktpreisermittlung vom 25.11.2025 eines renommierten Immobilienunternehmens.

Ist Ihr Interesse an dieser schönen Eigentumswohnung geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns gerne unter Angabe Ihrer vollständigen Adresse und Telefonnummer unter der angegebenen eMail-Adresse.

## **Lage**

Die kleine Wohnanlage zeichnet sich durch den zentrumsnahen, aber doch ruhigen Standort aus. Die Anlage befindet sich an einer Anliegerstrasse mit hervorragender Infrastruktur und ist von reiner Wohnbebauung umgeben.

Schwabmünchen mit seinen ca. 15.000 Einwohnern bietet alle Annehmlichkeiten einer Kleinstadt.

Beispielhaft zählen dazu insbesondere die sehr gute

Verkehrsverbindung:

- eigener Bahnhof Richtung Augsburg und Landsberg
- gute Verkehrsanbindung über B17 zu den Autobahnen A8 und A96

Bildung:

Alle Schulsysteme (Mittelschule, Realschule und Gymnasium) sind vorhanden. Mehrere Kindergärten und Krippen sowie eine Grundschule ist vor Ort.

Gesundheit:

Wertachklinik, mehrere Apotheken und Ärzte, Gesundheitshaus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Discounter gegenüber, Bäckerei Müller, Apotheke).

Im Stadtzentrum zu Fuß in ca. 10 Min. erreichbar Modehaus, Cafe's, Restaurants uvm.

Freizeitangebote:

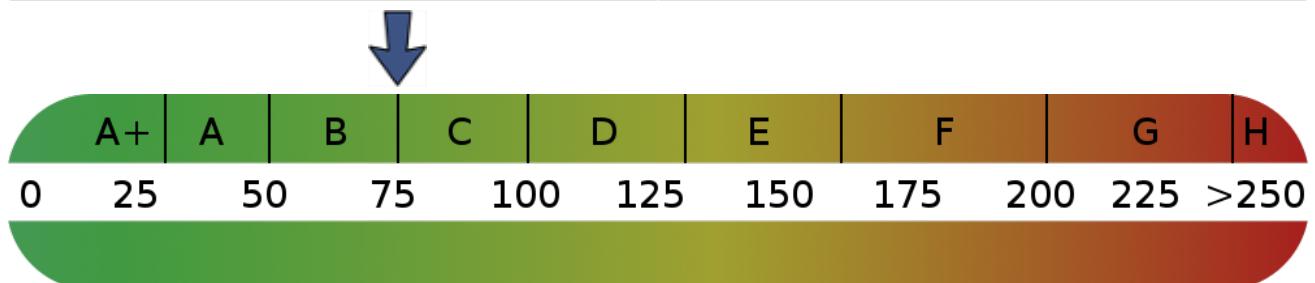
Der Luitpoldpark bietet mit seinen vielen Wegen - eingebettet in einen kleinen Wald - mit seinen kleinen Bachläufen, Liegeflächen und Teichen eine ideale Erholungsfläche. Unweit befindet sich auch das Naherholungsgebiet "westliche Wälder", ein Freibad und ab demnächst ein neues Hallenbad.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 76,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Südansicht

# Exposé - Galerie



Balkonansicht



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



gemütliche Stube

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Barrierefreie Dusche

# Exposé - Galerie



Waschm.-/Trockneranschluss



Zugang Balkon vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



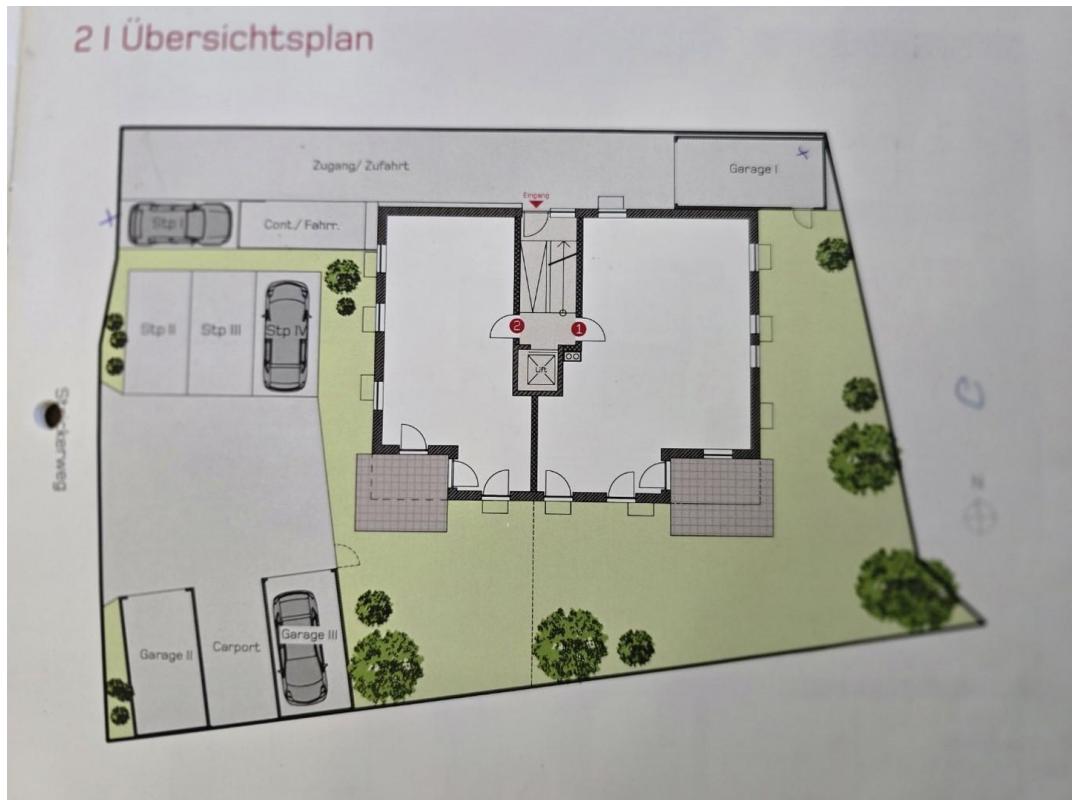
Balkon



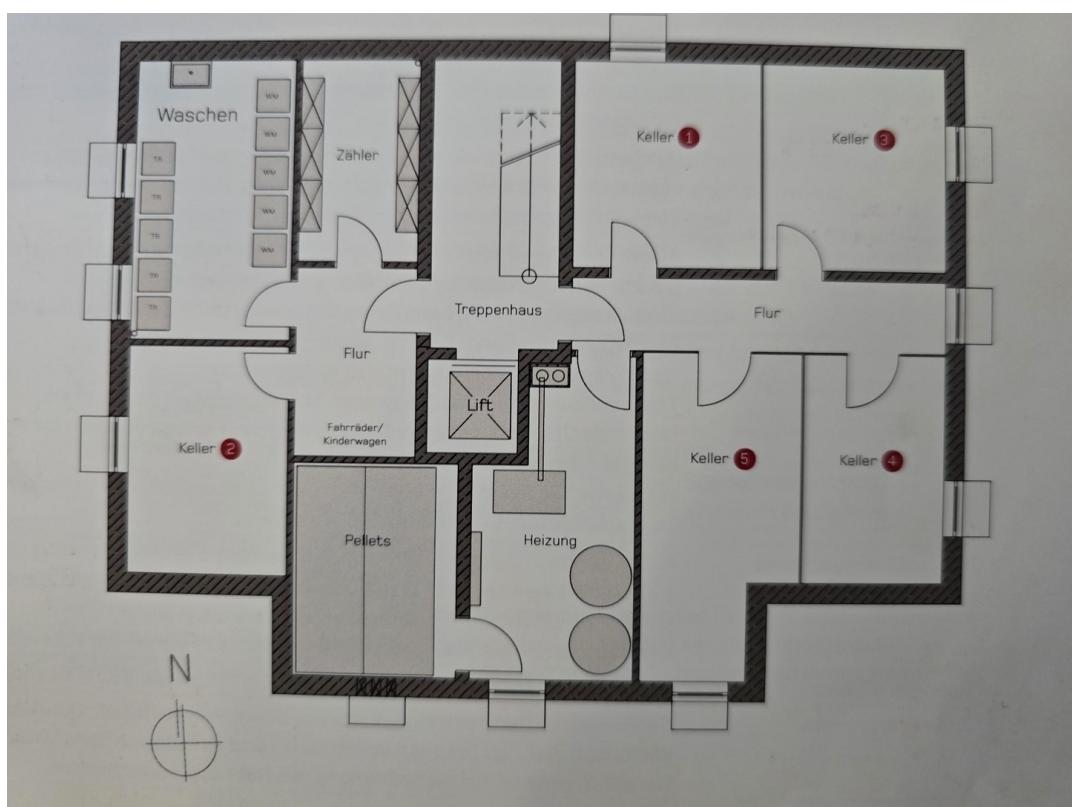
Garage (links)

# Exposé - Grundrisse

## 2 | Übersichtsplan



Übersichtsplan



Grundriss Keller (Nº 3)

# Exposé - Grundrisse

