

# Exposé

## Wohnung in Memmingen

### Exklusiv sanierte 4-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage Memmingen



Objekt-Nr. OM-425771

#### Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcel Mayer

87700 Memmingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,68 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	435 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig und vollständig sanierte Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Memmingen und überzeugt durch modernen Wohnkomfort, hochwertige Materialien sowie einen neuwertigen Gesamtzustand.

Die Wohnung wird privat verkauft, es fallen keine Maklerkosten an – ein erheblicher finanzieller Vorteil für Käufer.

Erstbezug nach Kernsanierung, die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Bei der Sanierung wurde größter Wert auf Qualität, Langlebigkeit und liebevolle Details gelegt. Hochwertige Bodenbeläge, moderne Sanitärinstallationen, energiesparende Technik sowie eine harmonische, zeitgemäße Gestaltung sorgen für ein rundum erstklassiges Wohngefühl.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Südbalkon mit hoher Lichtqualität
- Außenstellplatz inklusive
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Neue Heizungsanlage (2021)
- Fassade und Aufzug modernisiert
- Fenster aus 2011

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wurde vollständig und fachgerecht kernsaniert und präsentiert sich in einem neuwertigen, hochwertigen Zustand. Bei allen Maßnahmen kamen ausschließlich ausgewählte Qualitätsmaterialien zum Einsatz. Fenster wurden verkleidet und zusätzlich gedämmt, sämtliche Wände neu verputzt und die Decken abgehängt sowie mit modernen LED-Spots ausgestattet. Der hochwertige Echtholz-Eichenparkett verleiht allen Räumen eine warme und elegante Atmosphäre.

Alle Innentüren wurden erneuert, das Badezimmer komplett modernisiert und mit einer begehbarer Dusche, hochwertigen Fliesen und zeitgemäßer Ausstattung versehen. Darüber hinaus wurden sämtliche Heizkörper inklusive Thermostate ausgetauscht, die Wasserleitungen und Abflussrohre innerhalb der Wohnung erneuert sowie die Elektrik inklusive Verteilerschrank vollständig auf den aktuellen Stand gebracht.

Diese umfassende Sanierung kombiniert modernen Wohnkomfort mit langfristiger Wertstabilität – ideal für Familien oder Menschen, die großzügigen und qualitativ hochwertigen Wohnraum schätzen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage und bietet dennoch außergewöhnliche Ruhe – eine ideale Kombination aus urbanem Wohnkomfort und der Möglichkeit, sämtliche Wege bequem zu Fuß zu erledigen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	184,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

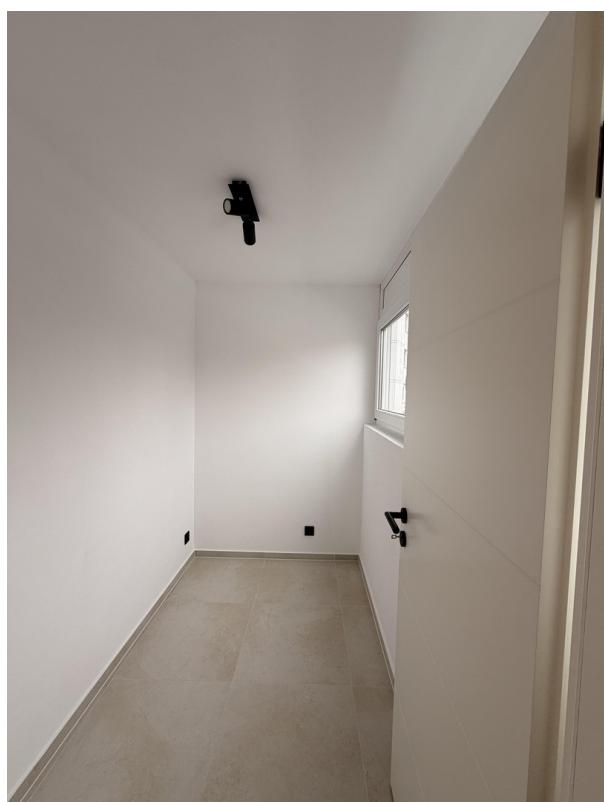


Küche

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Verteilerschrank