

Exposé

Wohnung in Kaufbeuren

Große Wohnung in zentraler Lage/ teilbar & nicht verietet



Objekt-Nr. OM-426054

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die mit rund 110 m² überdurchschnittlich große Wohnung entstand durch die Verbindung zweier ursprünglich getrennter Einheiten und bietet dadurch eine außergewöhnlich flexible Raumaufteilung. Insgesamt verfügt sie über vier mögliche Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine großzügige Wohnküche sowie ein separates Wohnzimmer, das bei einer erneuten Teilung der Einheit ebenfalls wieder als Wohnküche genutzt werden könnte. Die beiden kleinen Balkone auf der West- und Ostseite der Wohnung sorgen für angenehme Lichtverhältnisse zu jeder Tageszeit.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen Lage von Kaufbeuren. Hier findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, von dort aus fahren mehrere Linien in alle Stadtteile sowie ins Umland. Der Bahnhof Kaufbeuren ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Buchloe, Augsburg, München und Lindau, was insbesondere für Pendler attraktiv ist.

Zur Wohnung gehört außerdem ein kleiner, überwiegend gepflasterter Garten, welcher eingezäunt ist und frei genutzt und gestaltet werden darf.

In Fußnähe befindet sich ein großes Einkaufscenter mit integrierter Bäckerei und Café. Auch medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und die Klinik gesichert. Für Erholung und Freizeitaktivitäten lädt der ca. 2 km entfernte Jordanpark ein, der mit seinen Teichen, Spazierwegen und Spielbereichen eine grüne Oase mitten in der Stadt darstellt.

Aktuell finden in unmittelbarer Nähe Bauarbeiten im Kreuzungsbereich Alte Poststraße / Augsburger Straße statt, die zu vorübergehenden Verkehrsänderungen führen. Diese Maßnahmen werden voraussichtlich bis Mitte August abgeschlossen sein.

Zur Wohnung gehören eine ältere Einbauküche und zwei Carports für jew. 8.000 €, welche zum Kaufpreis von 399.000 noch hinzukommen. Der Gesamtpreis beträgt somit 415.000 €.

Die Wohnung ist sofort beziehbar, da momentan nicht bewohnt und/oder vermietet. Wir freuen uns bereits auf Ihren Kontakt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Kaufbeuren ist die größte Stadt im Ostallgäu mit ca. 48.155 Einwohnern. Die Stadt liegt geografisch zwischen München, Augsburg und Kempten und ist über die Bundesstraße 12 an die Autobahn A96 angebunden, wodurch sich eine komfortable Anbindung in Richtung München und Lindau ergibt. Der Bahnhof Kaufbeuren ist Teil des Regionalverkehrsnetzes der Deutschen Bahn und ermöglicht regelmäßige Direktverbindungen unter anderem nach Buchloe, Augsburg und München. Ergänzt wird der regionale Verkehr durch ein gut abgestimmtes Busnetz mit zahlreichen Linien, die das Stadtgebiet und das Umland zuverlässig erschließen.

Infrastrukturell bietet Kaufbeuren alles, was man zum Leben braucht. Von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Allen Schularten und Kindergärten über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung bis hin zu einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz und zahlreichen Freizeit- sowie Kulturangeboten ist alles vorhanden.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer exzellenten Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken, Arztpraxen und Banken befinden sich allesamt in direkter Umgebung. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen wie der Jordanpark oder die nahegelegene Wertach laden zu einem familienfreundlichen und aktiven Lebensstil ein. Die

Alte Poststraße selbst ist bestens in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Damit vereint die Wohnung eine zentrale, urbane Lebensqualität mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Schlafzimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsflur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Blick Innenhof

Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Grundrisse

