

Exposé

Wohnung in Kempten

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Bergblick - hochwertiger Küche - guter Ausstattung



Objekt-Nr. OM-441186

Wohnung

Verkauf: **434.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Kleinert

Ziegelwiesstraße
87437 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hervorragend geschnittene 101,48 m² Etagenwohnung in begehrter, ruhiger Lage von Kempten-Sankt Mang (Ziegelwiesstraße). Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien oder Paare mit Home-Office-Bedarf.

Die Wohnung wurde durchgehend selbst bewohnt, liebevoll gepflegt und präsentiert sich in einem einzugsbereiten Zustand. Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon, der einen entspannten Blick auf die Allgäuer Alpen bietet.

Vom Hauptflur nach Norden abgehend befindet sich das innenliegende Bad mit Badewanne und Dusche, das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein weiteres Büro/Kinderzimmer.

Die Wohnung verfügt über gepflegte Laminat-, Fliesen- und Teppichböden.

Ausstattung:

- Hochwertige Einbauküche inklusive Marmor-Arbeitsplatte und Premium-Geräten von Miele (im Kaufpreis enthalten).
- Passgenaue, hochwertige Schreinereinbauschränke im Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur und Badezimmer sorgen für maximalen Stauraum und ein harmonisches Wohnbild.
- Moderner Glasfaseranschluss direkt in der Wohnung.
- Bequemer Zugang über den Aufzug, Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum mit installierten Schwerlastregalen.
- Ein eigener Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.
- Die Wohnung ist im 3. Stock (Aufzug ab Tiefgarage direkt vor der

Wohnungseingangstüre)

- Privates Kellerabteil sowie gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum und Fahrradkeller.
- Bezugsfertig nach Absprache.

Ausstattung

Zustand / durchgeführte Renovierungen

Die bislang durch den Eigentümer selbst bewohnte Wohnung wurde sehr gepflegt und laufend instand gehalten und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Boden- und Wandbeläge wurden regelmäßig erneuert bzw. gestrichen.

In Bad, Flur, Abstellraum Kinderzimmer und Schlafzimmer wurden fachmännisch Einbauschränke eingebaut.

Das Bad wurde ebenfalls teilrenoviert. Die Außenwände in Schlafzimmer- und Kinderzimmer (Nordseite) wurden mit einer Innendämmung versehen.

Die helle Einbauküche ist ebenfalls erst wenige Jahre alt. Der Bodenbelag auf dem Balkon wurde vor einigen Jahren erneuert.

Der Duplex-Stellplatz wurde 2015 saniert und mit neuen Blechen versehen und befindet sich in einem altersgerechten, voll funktionsfähigen Zustand.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat.

Es fällt keine Maklerprovision an.

Verfügbarkeit: Die Übergabe ist für Februar 2027 geplant (nach Absprache) lässt sich aber auch nach vorne verschieben.

Verkauf sollte schnell gehen - ist aber nicht zwingend

Lage

Die Wohnung in der Ziegelwiesstraße vereint Ruhe mit perfekter Infrastruktur:

Natur vor der Haustür: Die Iller sowie weitläufige Grünflächen, Spielplätzen und Parks sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Mobilität: Exzellente Anbindung an den ÖPNV (Bus & Zug) sowie die Autobahn A7 – ideal für Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

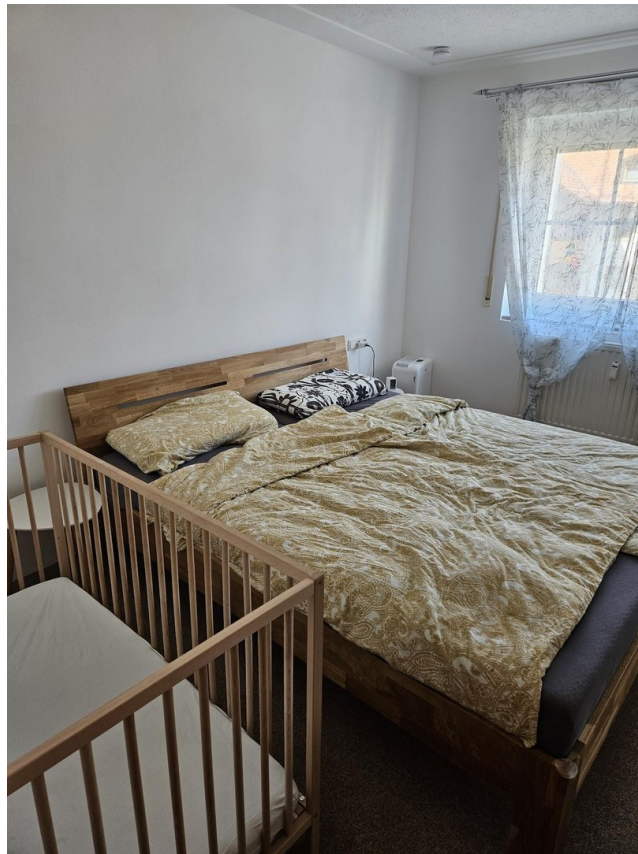
Exposé - Galerie



Ausblick



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauschränk

Exposé - Galerie



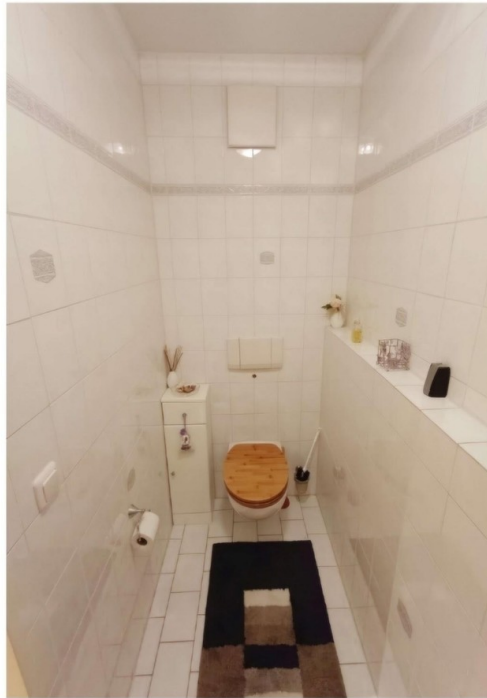
Kinderzimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie

WC:



WC



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur



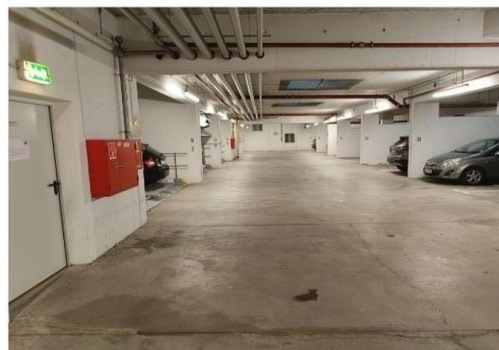
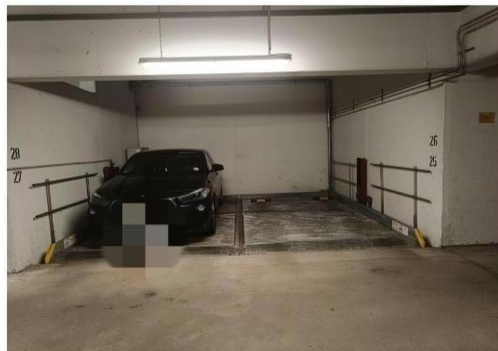
Einbauschränk

Exposé - Galerie



Ausblick

Duplexparker/Tiefgarage:



Tiefgarage

Exposé - Galerie

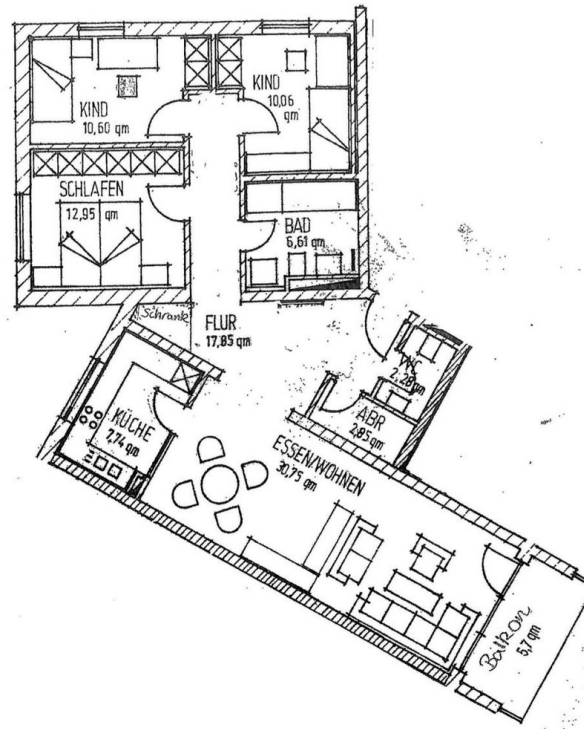


Exposé - Grundrisse

Grundriss (nicht
maßstabsgetreu)

Wohnung Nr. 5, 16, 27, 38:
4 Zimmer

Wohn-, EBzimmer	29,83 m ²
Schlafzimmer Eltern	12,56 m ²
Schlafzimmer Kind I	10,28 m ²
Schlafzimmer Kind II	9,76 m ²
Bad	6,41 m ²
WC	2,21 m ²
Küche	7,51 m ²
Flur	17,31 m ²
Abstellraum	2,76 m ²
Terrasse nach DIN	2,85 m ²
(effektiv)	5,70 m ²)
Wohnfläche	101,48 m²
(tatsächliche Fläche 104,33 m ²)	
+ Keller je Whg.	3,64 m ²



Grundriss