

Exposé

Reihenhaus in Wiggensbach

Modernes, kernsaniertes Reihenhaus mit 5,5 Zi in Wiggensbach - Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-445197

Reihenhaus

Verkauf: **695.700 €**

Ansprechpartner:
Julian S.

87487 Wiggensbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	308,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,70 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus im Birkenweg 7 in Wiggensbach wurde 1970 als Teil einer Fünfergruppe errichtet und 2025/2026 vollständig entkernt und kernsaniert. Das Haus befindet sich auf Neubau-Niveau.

Der Stil ist skandinavisch gehalten: Klare Formen, glatt verputzte Wände und französisches Fischgrätparkett aus Echtholz, das in einer Verlegerichtung durch das gesamte Haus verlegt wurde. In den Nassräumen großformatige helle Fliesen in Beige. Schwarze Armaturen, Türdrücker und Lichtschalter setzen durchgängig Akzente. Die Beleuchtung wurde als indirektes Lichtkonzept umgesetzt.

Man betritt das Haus straßenseitig auf Erdgeschoss-Ebene. Im Flur fällt der Blick auf die indirekt beleuchtete Treppe nach unten. Im Erdgeschoss liegen drei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad mit Wanne und schwarzen Armaturen, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Über eine Auszugsleiter erreicht man den Dachboden, der Potenzial für einen späteren Ausbau mit Gauben bietet. Die Obergeschossdecke ist bereits gedämmt.

Über die Treppe gelangt man durch eine schwarze Industrietür mit Glaselement in das Untergeschoss. Hier öffnet sich ein großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich über die gesamte Hausbreite. Die komplette Südostseite besteht aus Hebe-Schiebe-Elementen, die einen ebenerdigen Zugang zur Terrasse ermöglichen. Der Sichtschutz ist beidseitig verbaut, dahinter schließt der Garten an. Außerdem im UG: ein WC mit Dusche, ein Raum, der als Home-Office oder Abstellfläche nutzbar ist, eine Waschküche und der Heizungsraum mit zusätzlichem Stauraum. Der Bereich unter der Treppe wurde ebenfalls als Nutzfläche erschlossen.

Die Haustechnik wurde komplett erneuert: Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann mit PV-Anlage, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, dreifach verglaste Fenster, elektrische Jalousien. Kellerdecke und Obergeschossdecke sind gedämmt, die Fassade im unteren Bereich mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Heizung, Sanitär und Elektrik sind auf dem neuesten Stand.

Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage, die nicht im Kaufpreis enthalten ist und für zusätzlich 17.000 EUR erworben werden kann. Straßenseitig besteht zudem die Möglichkeit, auf der Rasenfläche mit Rasengittersteinen einen weiteren Stellplatz anzulegen.

Wohnfläche ca. 142 m², Nutzfläche ca. 45 m², Grundstück 308 m². Das Haus ist bezugsfertig.

Die Sanierung wurde von Schreinermeistern und Fachhandwerkern ausgeführt. Das Haus eignet sich besonders für eine Familie, die ein modernes, energieeffizientes Zuhause in schöner Lage sucht.

Provisionsfrei von privat.

Besichtigungen finden ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung statt. Wir bitten um Verständnis, dass wir ausschließlich solvente Kaufinteressenten zur Besichtigung einladen. Bitte bringen Sie zur Besichtigung idealerweise eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis mit.

Ausstattung

- Kernsanierung 2025/2026 auf Neubau-Niveau
- Skandinavischer Stil mit französischem Fischgrätparkett
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Viessmann mit PV-Anlage
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien
- Komplette Erneuerung Heizung, Sanitär, Elektrik
- Offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit raumhoher Glasfront

- Stufenloser Zugang zur Terrasse und Garten (Hebe-Schiebe- Elemente)
- Großformatige Fliesen und schwarze Armaturen in den Bädern
- Indirekte Beleuchtung im gesamten Haus
- Einzelgarage plus Option auf zweiten Stellplatz
- Dachboden mit Ausbaupotenzial (Gauben möglich)
- Ruhige Sackgassenlage am Ortsrand

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Wiggensbach ist eine Marktgemeinde im Oberallgäu, rund 8 Kilometer nördlich von Kempten gelegen. Der Ort bietet eine vollständige Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Gastronomie. Die weiterführenden Schulen in Kempten sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Die Lage am südöstlichen Ortsrand von Wiggensbach verbindet die Nähe zur Natur mit einer guten Anbindung: Die B12 ist schnell erreichbar, nach Kempten sind es etwa 10 Minuten mit dem Auto. Der Bahnhof Kempten bietet Anschluss an den Regionalverkehr Richtung München, Ulm und Lindau.

Das Allgäu als Lebensraum bietet Familien eine hohe Lebensqualität mit Bergpanorama, Seen, Wander- und Skigebieten in unmittelbarer Umgebung. Wiggensbach selbst liegt in einer ruhigen Sackgassenlage, was besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offene Küche und Essplatz



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur/Treppe

Exposé - Galerie



Flur/Treppe



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



WC und Dusche UG



Homeoffice UG

Exposé - Galerie



Terrasse

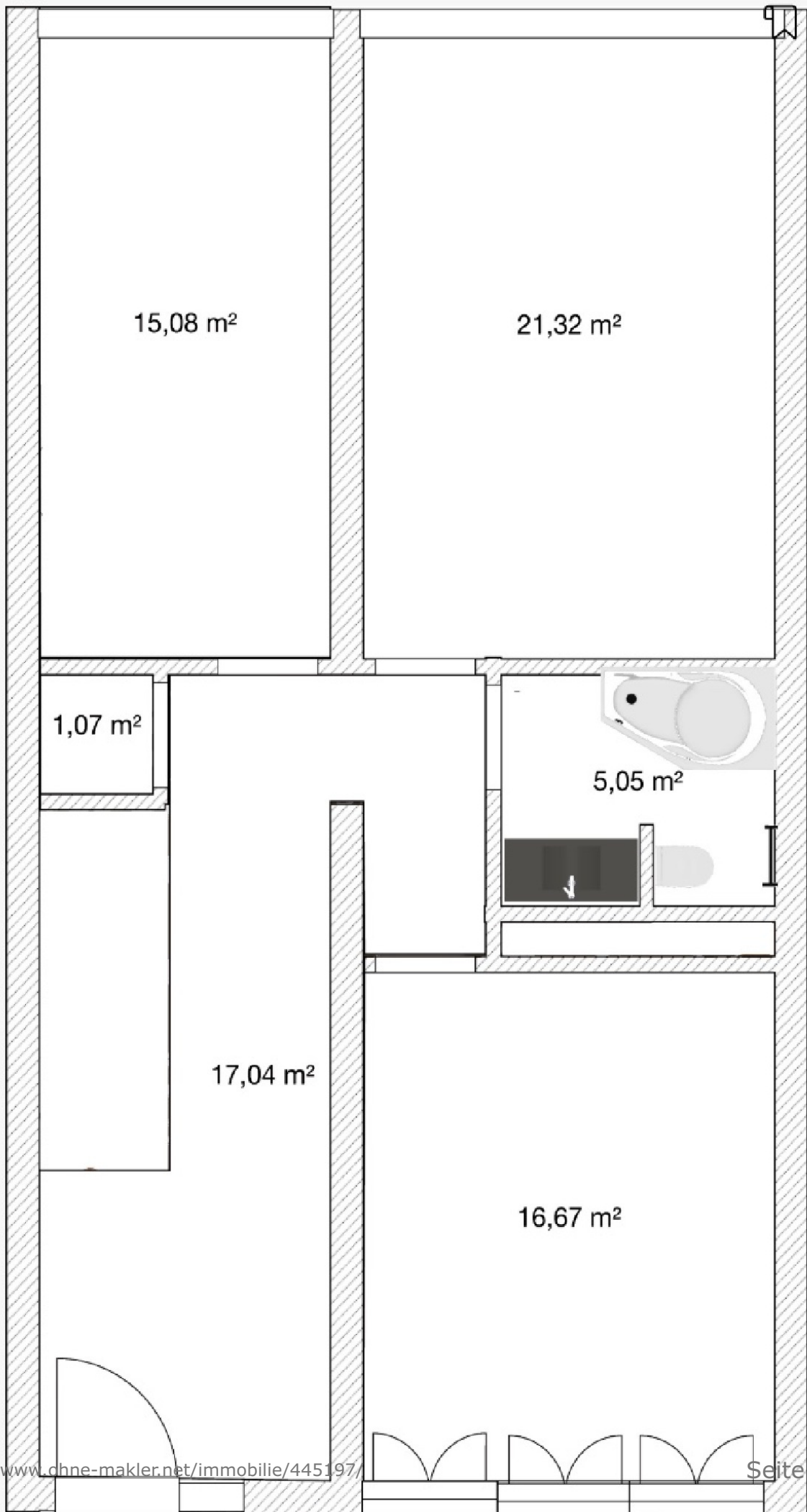


Exposé - Galerie



UG, Garten, Außen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

