

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Germaringen

## Doppelhaushälfte in Germaringen



Objekt-Nr. OM-447695

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **649.000 €**

Lehmgrubenweg 13  
87656 Germaringen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	363,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit einigen Highlights, wodurch sich das Haus deutlich abhebt von den meisten vergleichbaren Häusern

- ausgebauter Dachspitz
- beheizte Kellerräume mit Sauna
- sehr gepflegte Außenanlagen / Terrassen vor und hinter dem Haus mit Blick auf die Felder und Whirlpool

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Germaringen zeichnet sich als ruhiger Wohnstandort mit guter Grundinfrastruktur aus. Die Kombination aus Nahversorgung im Ort, schulischen und medizinischen Angeboten sowie der Nähe zur Stadt Kaufbeuren macht die Gemeinde insbesondere für Familien, Berufspendler und Senioren attraktiv. Die Einbindung in den regionalen ÖPNV rundet das positive Standortprofil ab.

### Nahversorgung (Lebensmittel)

Die Gemeinde Germaringen verfügt über eine solide Grundversorgung mit Lebensmitteln direkt im Ort. In Obergermaringen befindet sich ein EDEKA Vollsortimenter (EDEKA Wahmhoff), der das tägliche und wöchentliche Warenangebot abdeckt und zentral im Ortsbereich liegt. Ergänzend sind Bäckerei und Backwarenangebote integriert.

Weitere Supermärkte, Discounter und Getränkemärkte befinden sich in Kaufbeuren Neugablonz sowie im Stadtgebiet Kaufbeuren in einer Entfernung von ca. 2–6 km, sodass auch ein erweitertes Einkaufsangebot kurzfristig erreichbar ist.

### Schulen und Kinderbetreuung

Germaringen ist ein familienfreundlicher Wohnstandort mit Bildungsangeboten direkt vor Ort. In der Gemeinde besteht eine staatliche Grund und Mittelschule mit Ganztagsangeboten und Mittagsbetreuung.

Darüber hinaus stehen mehrere Kindergärten in Ober und Untergermaringen zur Verfügung, die sowohl Regel als auch Ferienbetreuung anbieten.

Weiterführende Schulen (Realschulen, Gymnasien, Berufsschulen) befinden sich im nahegelegenen Kaufbeuren und sind sowohl mit dem Bus als auch mit dem Pkw gut erreichbar.

### Ärztliche Versorgung

Die medizinische Grundversorgung in Germaringen ist direkt im Ort gewährleistet. Mit der Landarztpraxis Schmid & Kollegen steht eine etablierte hausärztliche Praxis mit umfangreichen Leistungen der allgemeinen medizinischen Versorgung zur Verfügung.

Ergänzend dazu finden sich in Kaufbeuren und den umliegenden Gemeinden zahlreiche Facharztpraxen sowie das Klinikum Kaufbeuren als Akutkrankenhaus, wodurch eine umfassende medizinische Betreuung im regionalen Umfeld sichergestellt ist.

### Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Germaringen ist in den regionalen Busverkehr der Verkehrsgesellschaft Kirchweihtal (VGK) eingebunden. Regelmäßige Busverbindungen verbinden die Ortsteile Obergermaringen und Untergermaringen mit Kaufbeuren, Neugablonz sowie weiteren Gemeinden des Ostallgäus.

Der Bahnhof Kaufbeuren mit Anbindung an die Bahnstrecken Richtung München, Augsburg, Kempten und Füssen ist in ca. 10–15 Minuten erreichbar. Damit besteht eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung, insbesondere für Pendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht 2025

# Exposé - Galerie



Terrasse vor dem Haus



Ausblick

# Exposé - Galerie



Terrasse hinter dem Haus



Wohnzimmer mit Kaminofen



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafen-Kind2

# Exposé - Galerie



Schlafen-Eltern



Schlafen-Kind1

# Exposé - Galerie



Dachspitz



Dachspitz

# Exposé - Galerie



Keller1



Keller3

# Exposé - Galerie



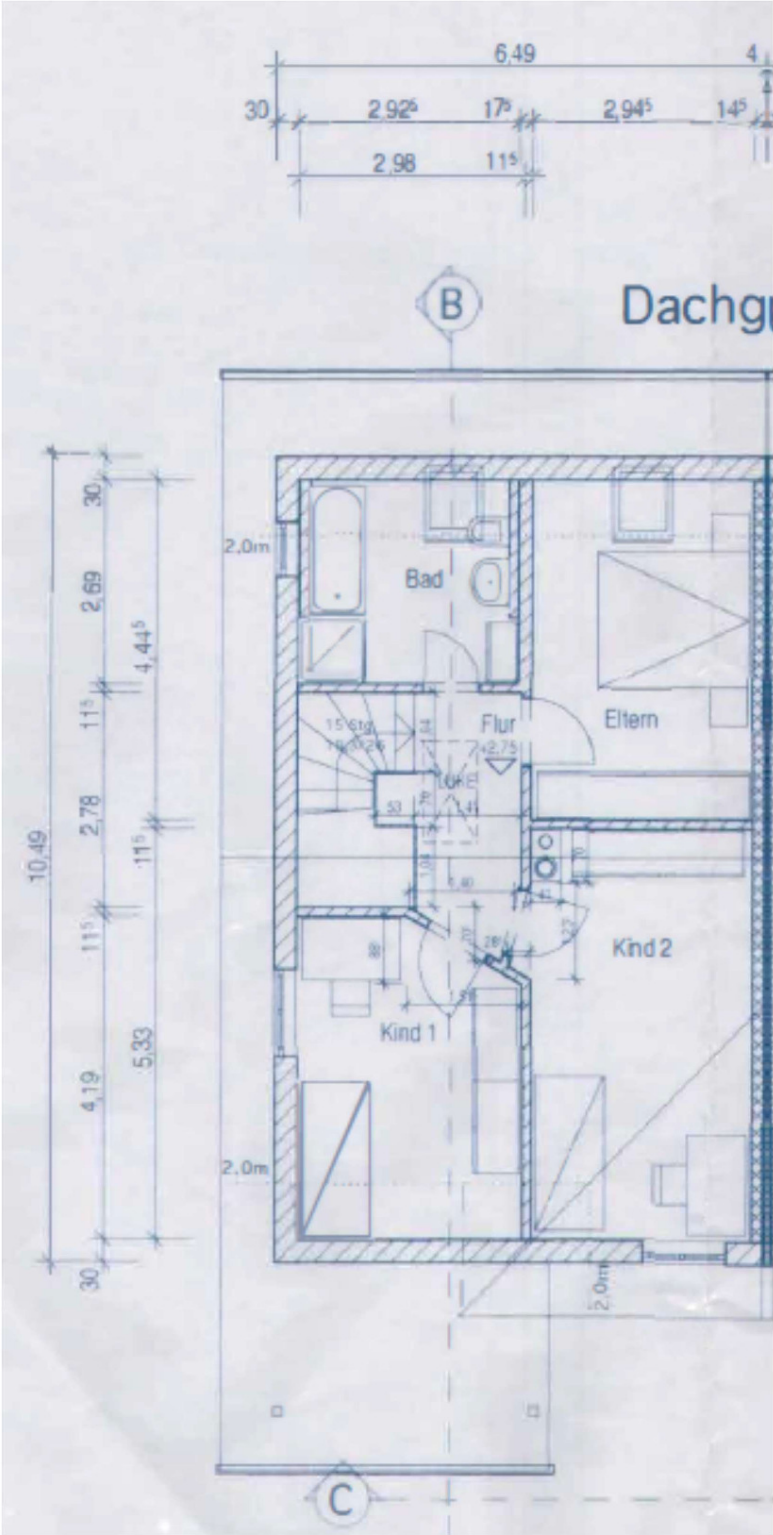
Keller2



Keller2-Heizung



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

