

Exposé

Wohnung in Kaufbeuren

Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großem Balkon und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-452072

Wohnung

Vermietung: **1.035 € + NK**

Ansprechpartner:
Eugen Eckmann

Wertachweg 12
87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	3.360 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.07.2026
Wohnfläche	70,80 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	3,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	85 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet auf ca. 71 Quadratmetern Wohnfläche einen durchdachten Grundriss und eine gehobene Ausstattung. Es handelt sich um einen Erstbezug im Neubau (Fertigstellung im Juli 2026).

Die Immobilie zeichnet sich durch ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Energiekonzept nach dem Standard EH40 und QNG Plus (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) aus. Dies garantiert Ihnen höchste Energieeffizienz, langfristig niedrige Nebenkosten und ein hervorragendes Raumklima. Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet und bequem über einen Aufzug erreichbar. Ein Highlight der Wohnung ist der idyllische Blick ins Grüne, den Sie sowohl vom Wohn- und Schlafzimmer als auch vom großzügigen Balkon genießen können.

Ausstattung

- Effizienzhaus nach EH40 Standard
- Gebäude mit einer überdurchschnittlichen Nachhaltigkeit durch QNG Plus Standard
- Wärmepumpe, Photovoltaik, Batteriespeicher und intelligente Steuerung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Designboden im hochwertigen Vinyl (MeisterDesign next DD 500 S in Hill Oak 07118)
- Unempfindliche Fliesen im Bad und Flur
- Bad mit Fenster, Dusche, Handtuchheizung und WM-Anschluss
- Großer Balkon mit Blick ins Grüne auf die Wertach
- Deckenspots in Bad und Flur
- elektrische, leise Rollläden
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- TV- und Netzwerkanschluss in Wohn- und Schlafzimmer
- Kellerabteil mit Strom- und Netzwerkanschluss
- TG-Stellplatz mit einer abschließbaren Steckdose
- Automatische Belüftung in der ganzen Wohnung
- Video Sprechanlage für maximale Sicherheit und Komfort
- Barrierefreier Zugang durch Aufzug
- Allgemeiner Wasch- und Fahrradraum

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Eine hochwertige Einbauküche von einem Schreinerbetrieb wurde bereits geplant und kann optional pünktlich zum Einzug gegen monatlichen Aufpreis eingebaut werden. Änderungswünsche sind hierbei noch möglich. Auch der Einbau von Badmöbeln und der Garderobe kann in Absprache mit Eigentümer übernommen werden.

- Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Angebot. Die Steckdose zur Nutzung ist bereits vorhanden; der zeitnahe Einbau einer Wallbox (inkl. Netzwerkanschluss) kann in Absprache erfolgen.
- Ein Außenstellplatz kann gegen Aufpreis zusätzlich vermietet werden
- Haustiere sind unter Vorbehalt grundsätzlich erlaubt
- Energieausweis wird bei der Besichtigung gezeigt

Mietvertragskonditionen:

- unbefristet
- indexiert und dadurch gesetzlich geschützt
- Kündigungsverzicht für beide Seiten für die Dauer von 3 Jahre

Gesucht werden zuverlässige Mieter, die an einem langfristigen und für beide Seite fairen Mietverhältnis interessiert sind.

Die Vermietung erfolgt privat. Für den ersten Kontakt wird um eine kurze schriftliche Vorstellung gebeten. Die restlichen üblichen Unterlagen werden werden erst im zweiten Schritte benötigt. Telefon für Rückfragen: +49 (1578) 3015-780

Lage

Die Wohnanlage am Wertachweg 12 vereint naturnahes Wohnen mit urbanen Vorzügen. Das Grundstück liegt direkt am Ufer der malerischen Wertach und bietet einen unmittelbaren Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt.

Dank der zentrumsnahen Lage können alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem zu Fuß erreicht werden: Supermärkte sind nur 350 m entfernt, das Ärztezentrum mit Apotheke befindet sich in einer Distanz von 300 m und das Einkaufszentrum ist in 500 m erreichbar. Die historische Fußgängerzone der Altstadt mit ihren gemütlichen Cafés, Geschäften und dem Wochenmarkt ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Auch für Familien ist der Standort ideal. Kindergärten (300 m) sowie diverse Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Mittelschule (ab 250 m), das Gymnasium und die Berufsschule befinden sich in direkter Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Die Stadt liegt strategisch günstig an den Bundesstraßen B12 und B16 und verfügt über hervorragende Bahnverbindungen – so erreichen Sie Augsburg in nur 30 Minuten und München in rund einer Stunde. Die Kombination aus ruhiger Lage am Flussufer, der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt und der Vielfalt an Freizeit- und Kulturangeboten sorgt für eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zugang zu der Wohnung



Aussicht vom Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Viel Platz für die Küche



Blick vom Balkon bzw. WohnZi.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Duschbad

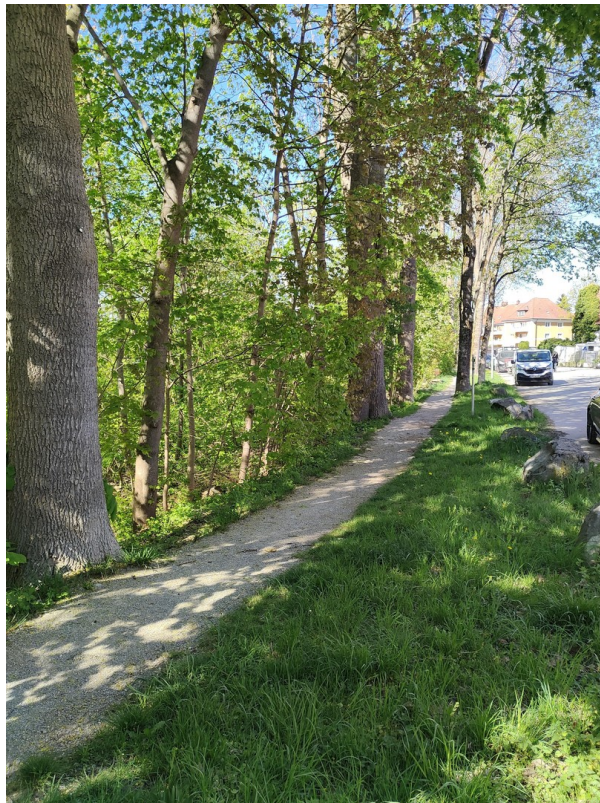


Duschbad

Exposé - Galerie



Wertachweg



Wertachweg

Exposé - Galerie

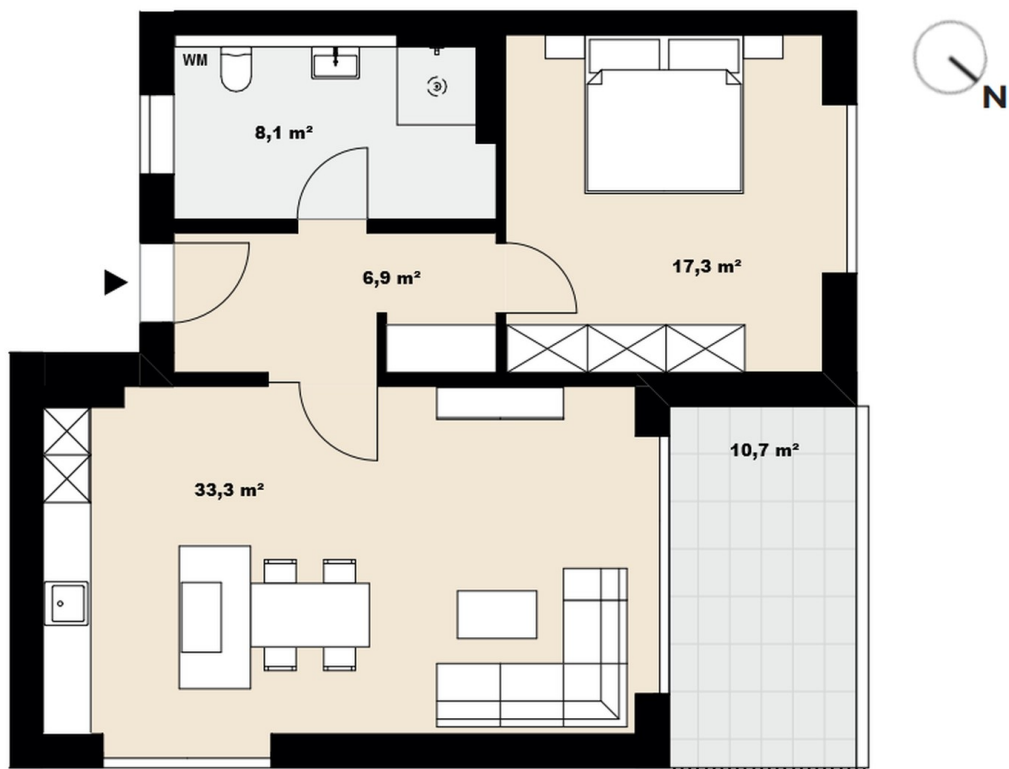


Kellerabteil



Hochwertige EBK (optional)

Exposé - Grundrisse



Grundriss