

# Exposé

## Wohnung in Kaufbeuren

### 3 Zimmerwohnung in zentraler Lage / nicht vermietet



Objekt-Nr. OM-452582

### Wohnung

Verkauf: **176.000 €**

87600 Kaufbeuren  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um eine von zwei Wohnungen, welche momentan noch miteinander verbunden sind. Die mit rund 110m<sup>2</sup> überdurchschnittlich große Wohnung kann jeder Zeit wieder in zwei Einheiten aufgeteilt werden.

Insgesamt verfügen beide Wohnungen über jeweils zwei mögliche Schlafzimmer, ein Badezimmer. In der hier angebotenen Einheit wird das Angebot außerdem durch eine großzügige Wohnküche mit Zugang zu einem Balkon in den überwiegend begrünten Innenhof.

In der zweiten Wohnung gibt es momentan ein separates Wohnzimmer, das bei einer erneuten Teilung der Einheit ebenfalls wieder als Wohnküche genutzt werden könnte.

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.

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.

Zu beiden Wohnungen gehören jeweils ein Carport zum Preis von 8.000 €. Der Gesamtpreis für die kleinere Einheit beträgt 184.000 € und für die zweite Wohnung 211.000 €

Die Wohnungen sind 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.

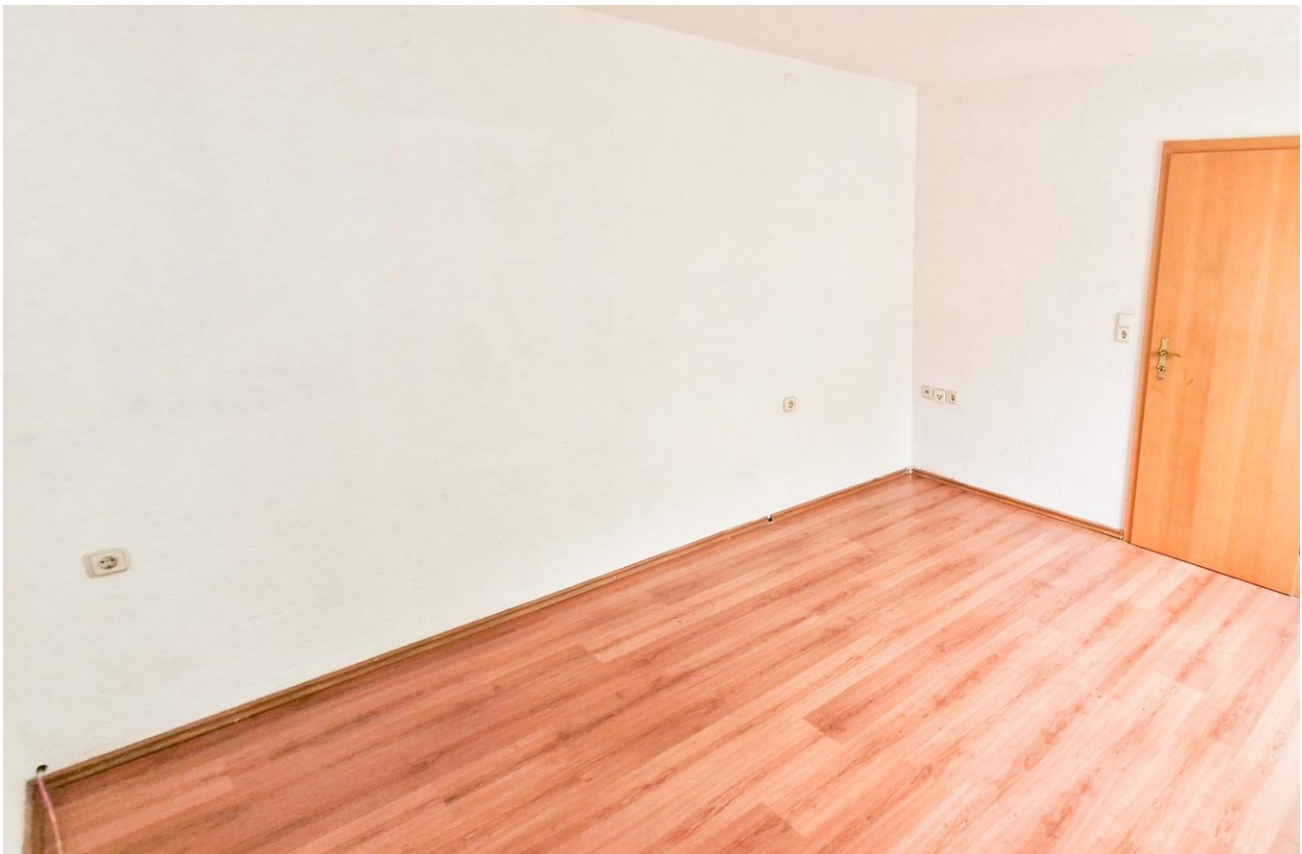
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eingangshflur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Galerie

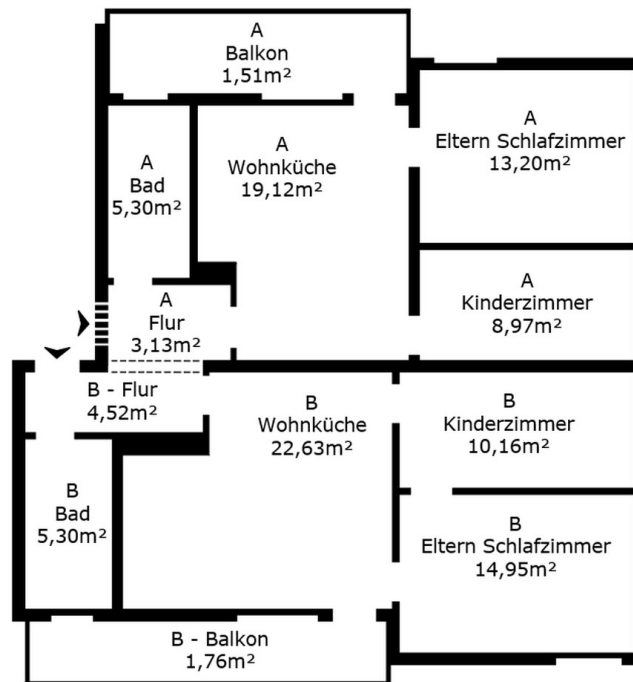


Blick Innenhof



Westansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss