

# Exposé

## Reihenendhaus in Kaufbeuren

**\*\* 1 WG-Zimmer \*\* in einem modernisiertes  
Reiheneckhaus in Kaufbeuren**



Objekt-Nr. OM-459995

**Reihenendhaus**

Vermietung: **450 € + NK**

Telefon: 0151 56525804

87600 Kaufbeuren

Bayern

Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	218,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	45 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WG-Neugründung mit 7 Schlafzimmern, 3 Badezimmer sowie einem Gäste-WC zur Vermietung. Jedes Zimmer wird möbliert.

Der Mietpreis gilt pro Zimmer.

Das Haus wurde 2023 über einen Zeitraum von ca. 8 Monaten aufwendig und nach modernen Standards kernmodernisiert.

Highlights der Immobilie

- großzügiges Reiheneckhaus mit 4 Etagen (UG / EG / OG / DG)
- 8,5 Zimmer
- ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder WG-Nutzung
- Süd-West-Garten
- beheizter Wintergarten
- hochwertige Schreiner-Einbauküche inklusive
- Garage direkt am Haus + zusätzlicher Stellplatz
- Hobbyraum mit Fenster und Heizung
- Waschküche mit zusätzlicher Dusche
- hohe Energieeffizienz (Energieklasse C)

Im Mietpreis enthalten ist eine exklusive Schreinerküche mit hochwertigen Bosch-Elektrogeräten:

- Induktionskochfeld mit Timerfunktion
- selbstreinigender Backofen
- Bosch Geschirrspüler Silent Pro
- Soft-Close-Schubläden und Türen
- moderne hochwertige Verarbeitung

Das Haus wurde umfassend modernisiert:

- neue Wasser- und Abflussleitungen vom UG bis DG
- komplett neue Elektrik
- neue Heizkörper
- neue Böden (Fliesen & Laminat)
- neue Innentüren
- neue moderne Haustüre
- teilweise erneuerte Jalousien
- neuer 300-Liter-Wassertank
- hochwertige Spotlights in Wohnbereichen
- Dachgeschoss komplett neu gefliest

- moderne Badezimmer in Schieferoptik
- Badezimmer-Ausstattung
- 2 Duschen (OG & UG)
- 1 Badewanne
- separates Gäste-WC
- Villeroy & Boch Toiletten mit Absenkautomatik
- begehbare Dusche mit Spotlights
- alle Badezimmer mit Fenster

Raumaufteilung:

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer

Dachgeschoss: 1 Schlafzimmer + 1 Ankleide / Büro

Erdgeschoss: Wohnzimmer + Esszimmer / Büro + beheizter Wintergarten + große Wohnküche

Untergeschoss: Hobbyraum mit Fenster und Heizung + Kellerraum + Waschküche mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Sonstiges:

Ein gefliester Grillplatz, ein Gartenhäuschen sowie ein zusätzlicher Geräteschuppen runden dieses besondere Angebot ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Anmietung über JobCenter möglich. Доступна підтримка центру зайнятості.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Kaufbeuren Neugablonz. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Cafés, Ärzte, Bäckereien und Supermärkte (Aldi, Lidl + Rewe). Die Busstation "Turnerstrasse" Buslinie 11 + 12 Richtung Bahnhof ist fußläufig schnell erreichbar.

Auch mehrere Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Modegeschäfte, eine Reinigung und eine Schwimmbad sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt finden Sie zudem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Weiter entfernt gibt es außerdem Abendgestaltungsmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



WG Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



WG Zimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsküche



WG Zimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



WG Zimmer

# Exposé - Galerie



WG Zimmer



# Exposé - Galerie

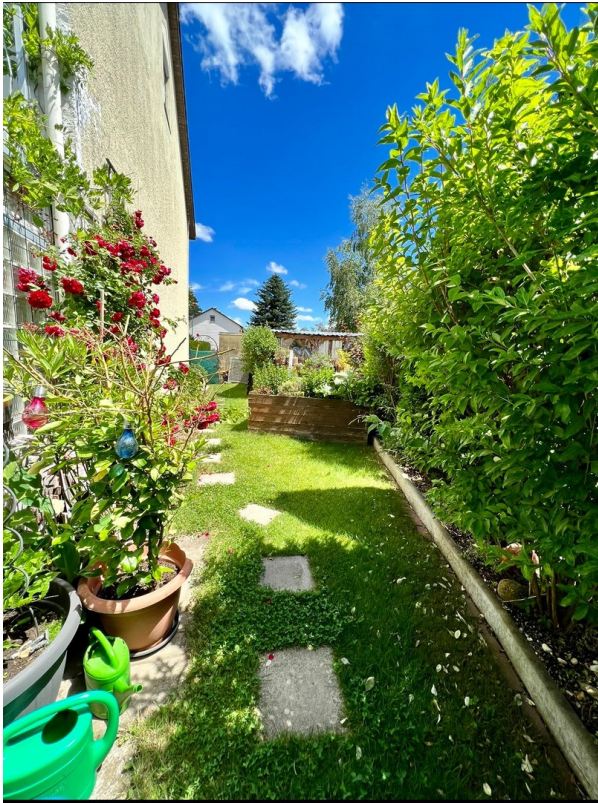


Garten

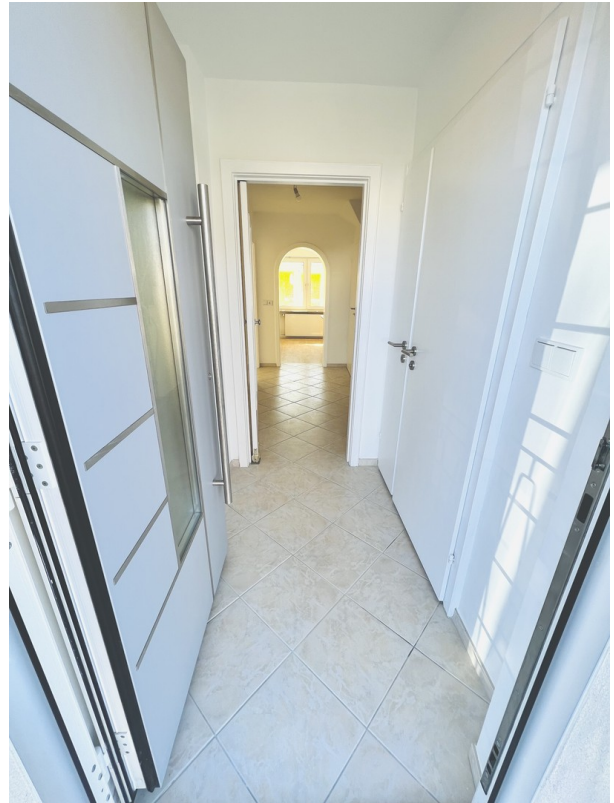


Garten

# Exposé - Galerie



Garten Ecke



Eingangstüre / Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC / Putzkammer



# Exposé - Galerie



Treppe von EG ins OG



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Balkon Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer 2



Treppe von 1.OG uns DG



# Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



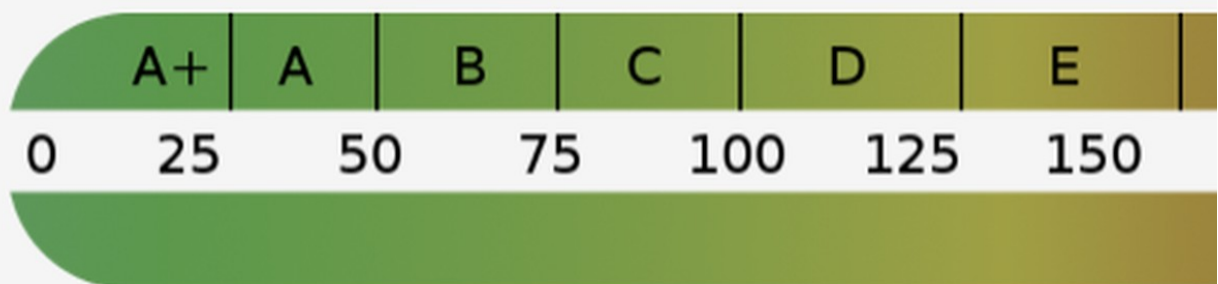
Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



Waschküche mit Dusche UG

**Energieeffizienzklasse: C**



**Endenergiebedarf: 100,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

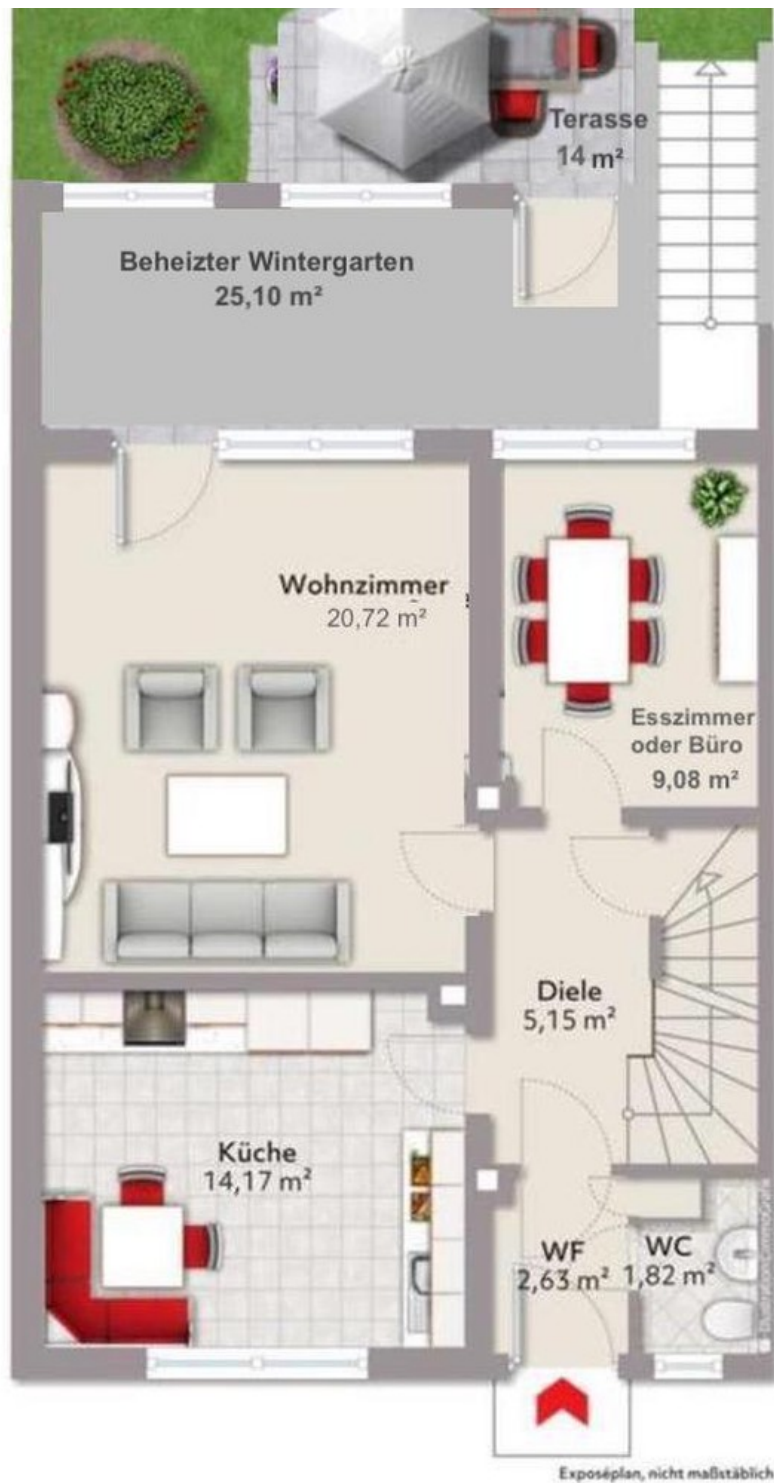
# Exposé - Galerie



Ein Teil des Gartens



# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

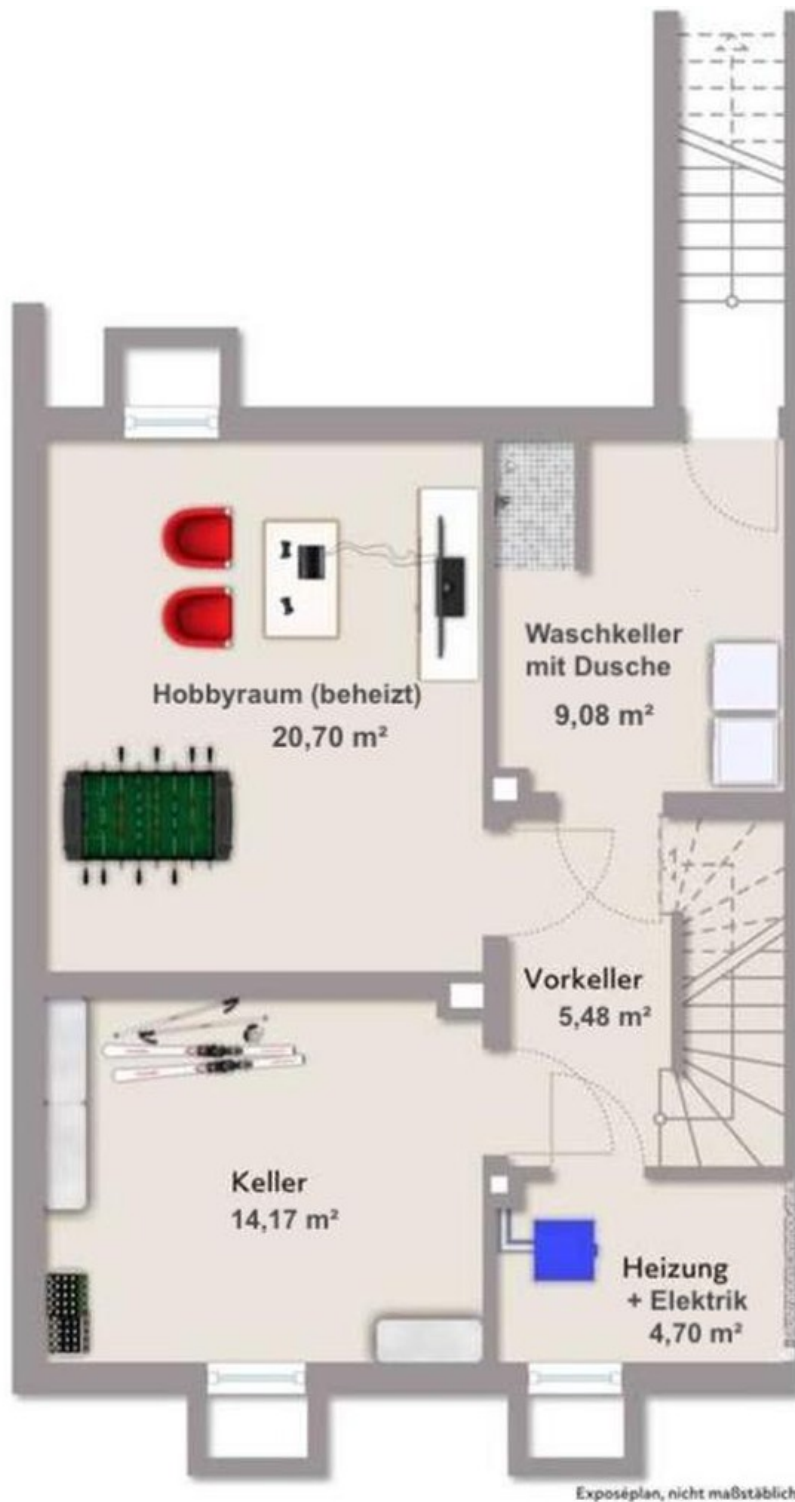
# Exposé - Grundrisse



## Obergeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss

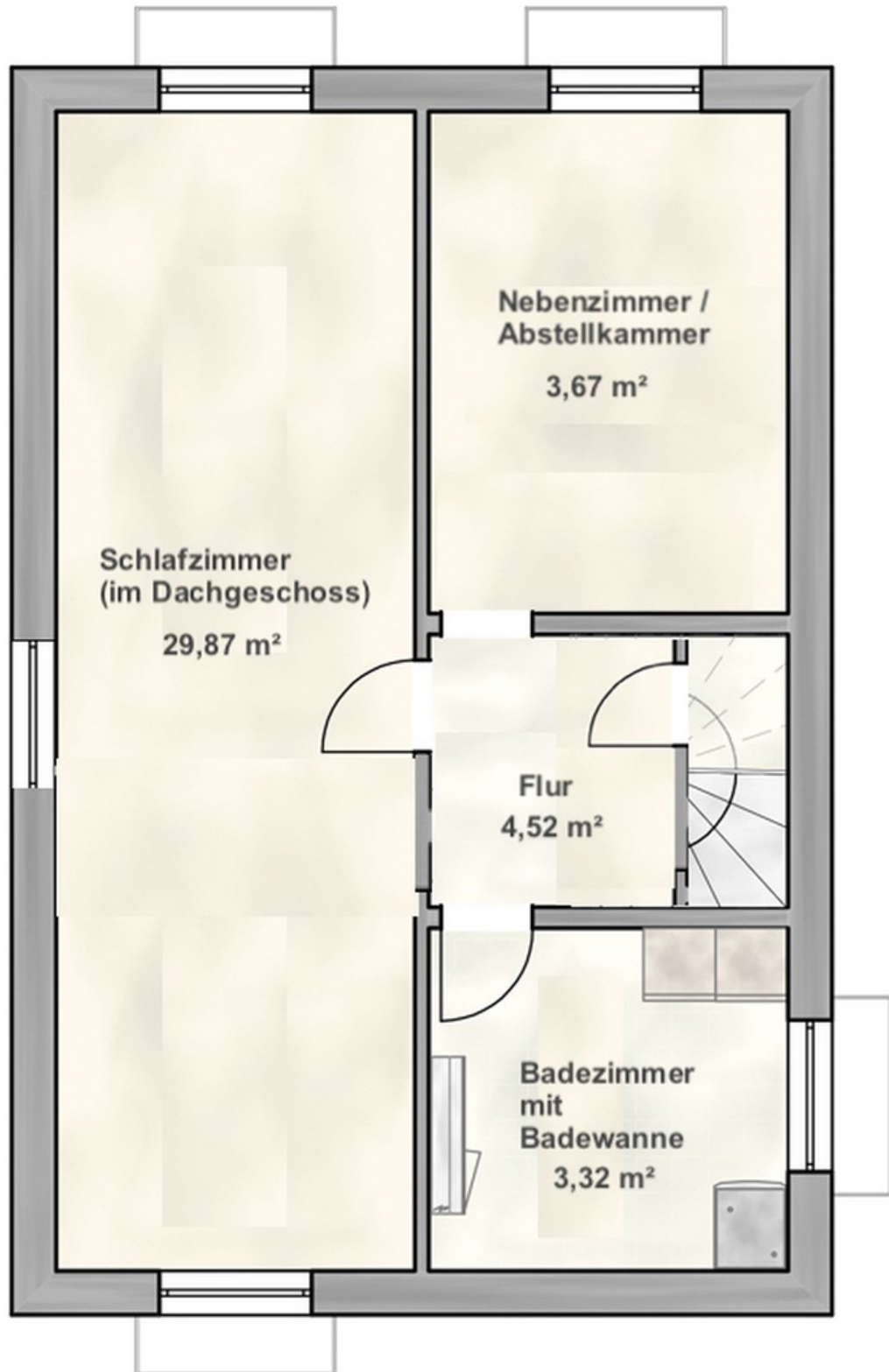
# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoss

Grundriss Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss