

Exposé

Reihenhaus in Bayern - Kaufbeuren

Charmantes, top-modernisiertes Reihemittelhaus in Kaufbeuren – PRIVATVERKAUF (Provisionsfrei!)



Objekt-Nr. OM-469884

Reihenhaus

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
Johnny

87600 Bayern - Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	173,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes, top-modernisiertes Reihenmittelhaus in Kaufbeuren – PRIVATVERKAUF (Provisionsfrei!)

Dieses charmante Reihenmittelhaus befindet sich in einer absolut ruhigen und begehrten Wohngegend in Kaufbeuren (Bereich Wertachschleife). Es bietet eine perfekte Oase der Ruhe und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die urbane Infrastruktur. Mit einer durchdachten Wohnfläche von ca. 85 m² und einem Grundstück von ca. 173 m² ist diese Immobilie ideal für Familien, die ein bezugsfertiges Zuhause suchen, oder als wertstabile Kapitalanlage im beliebten Allgäu.

Das große Highlight – Technische Modernisierung (2023):

Das Haus präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand, da es im Jahr 2023 umfassend modernisiert wurde. Es gibt keinen Renovierungsstau – die wichtigsten Bereiche wurden bereits vollständig erneuert:

Komplett neue Elektroinstallation (2023): Die gesamte Elektrik im Haus (sämtliche Leitungen, Lichtschalter, Steckdosen und der zentrale Sicherungskasten) wurde im Jahr 2023 komplett neu und modern installiert.

Frische Wände (2023): Alle Wände wurden neu verputzt, glatt gespachtelt und weiß gestrichen – für ein absolut sauberes und neuwertiges Wohngefühl.

Optimierte Heizung (2023): Die Gas-Zentralheizung wurde durch strategisch neu platzierte Heizkörper (inklusive neuer Radiatoren im Flur und im Badezimmer) erweitert, um im gesamten Haus für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeabgabe zu sorgen.

Raumaufteilung & Platzwunder (ca. 80 m² Nutzfläche extra):

Das Haus bietet auf 2 Etagen insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein praktisches separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Darüber hinaus bietet das Objekt ein enormes Erweiterungspotenzial:

Ausbaufähiges Dachgeschoss: Der geräumige Dachboden ist noch nicht ausgebaut und bietet die perfekte Gelegenheit, in Zukunft zusätzlichen Wohnraum (z. B. ein großes Studio oder Elternschlafzimmer) zu schaffen und den Wert der Immobilie weiter zu steigern.

Vollunterkellerung: Das ca. 80 m² große Kellergeschoss bietet massig Platz für Stauraum, eine Waschküche oder Hobbyräume.

Einziehen und sofort wohlfühlen:

Das Haus wird voll möbliert übergeben. Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die bereits komplett mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis enthalten ist. Der gepflegte private Garten und die einladende Terrasse sind ideal zum Entspannen. Ein eigener PKW-Stellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab.

WICHTIGER HINWEIS (KEINE MAKLER):

Der Verkauf erfolgt absolut privat direkt vom Eigentümer – somit komplett provisionsfrei für den Käufer!

Makleranfragen sind ausdrücklich NICHT erwünscht, werden ignoriert und blockiert! Bitte sehen Sie von jeglichen Kontaktaufnahmen zur Objektvermittlung ab.

Ausstattung

Zustand: Top-modernisiert (2023), absolut gepflegt und ohne jeglichen Renovierungsstau – sofort bezugsfrei!

Bodenbeläge: Hochwertiger, pflegeleichter Laminatboden in gemütlicher Holzoptik im Wohnbereich und den Zimmern; moderne Fliesen im Flur sowie in den Sanitärbereichen.

Wände: Alle Wände im Jahr 2023 frisch verputzt, glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

Küche: Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (bereits komplett im Kaufpreis enthalten).

Badezimmer: 1 modernisiertes Hauptbadezimmer mit Dusche sowie ein separates, praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss.

Möblierung: Das Haus wird vollständig möbliert und ausgestattet übergeben – ideal für den direkten Einzug oder zur sofortigen Weitervermietung ohne Extra-Investitionen.

Elektrik & Heizung (Standard 2023): Komplett neu installierte Elektroinstallation (Leitungen, Schalter, Steckdosen, Sicherungskasten) sowie eine optimierte Gas-Zentralheizung mit neuen Radiatoren im Flur und Bad.

Außenbereich: Schöne, einladende Terrasse mit direktem Zugang zum privaten, grünen Garten; 1 eigener PKW-Stellplatz (Freiplatz) direkt am Grundstück.

Zusatzflächen: Großes, ausbaufähiges Dachgeschoss für zusätzliche Wohnfläche nach Wunsch + ca. 80 m² Nutzfläche im praktischen Kellergeschoss (Vollunterkellerung).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besichtigungen und Kontaktaufnahme:

Da das Haus derzeit voll möbliert und bezugsfertig ist, sind Besichtigungen flexibel nach vorheriger Absprache möglich. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse).

Finanzierungsnachweis: Wir bitten um Verständnis, dass konkrete Besichtigungstermine bevorzugt an Interessenten vergeben werden, die bereits eine erste Finanzierungsbestätigung ihrer Bank oder einen entsprechenden Eigenkapitalnachweis vorlegen können.

Energieausweis: Alle relevanten Daten aus dem Energieausweis liegen vor (Bedarfsausweis: 230 kWh/(m²a), Klasse G) und das Dokument kann selbstverständlich bei der Besichtigung vor Ort eingesehen werden.

RECHTLICHER HINWEIS FÜR MAKLER:

Es handelt sich um einen reinen Privatverkauf. Wir verzichten ausdrücklich auf die Unterstützung von Immobilienmaklern oder Vermittlungsdiensten. Jede unaufgeforderte Kontaktaufnahme durch Makler zur Objektvermittlung ist rechtlich nicht gestattet und wird konsequent abgelehnt sowie blockiert.

Lage

Ruhige Wohlfühllage mit bester Infrastruktur in Kaufbeuren

Das Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten und familienfreundlichen Wohnbereich „Wertachschleife“ in Kaufbeuren. Die Lage zeichnet sich durch eine perfekte Kombination aus absoluter Ruhe, naturnahem Wohnen und hervorragender urbaner Anbindung aus.

Alles für den täglichen Bedarf direkt vor Ort:

In unmittelbarer Nähe und bequemer Reichweite (innerhalb von 5 km) finden Sie eine lückenlose Infrastruktur:

Einkaufen: Verschiedene Lebensmittel-Discounter, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Familie & Bildung: Ein Kindergarten sowie die Grundschule sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für junge Familien attraktiv macht.

Medizinische Versorgung: Apotheken und Allgemeinmediziner befinden sich in der nahen Umgebung.

Anbindung: Eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel ist nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine problemlose Mobilität auch ohne Auto.

Das Tor zum Allgäu – Freizeit und Region:

Kaufbeuren bietet als charmante, historische Stadt im Allgäu einen unschlagbaren Freizeitwert. Von Ihrem neuen Zuhause aus haben Sie einen idealen Startpunkt für vielfältige Aktivitäten:

Natur & Sport: Direkter Zugang zu idyllischen Wanderwegen, Radstrecken und den malerischen Seen der Region. Beliebte Skigebiete und die Alpen sind für Wochenendausflüge schnell erreicht.

Wirtschaft & Pendeln: Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Wirtschaftszentren München und Augsburg sowie das gesamte Allgäu sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn optimal erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

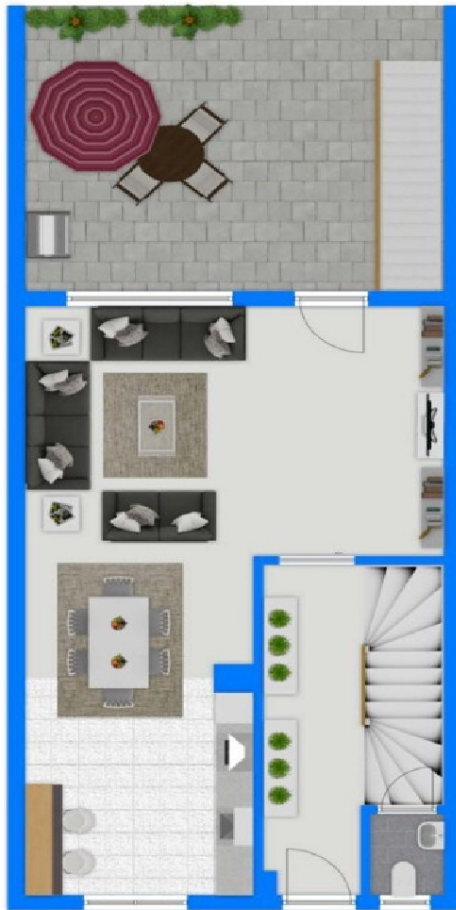
KG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse

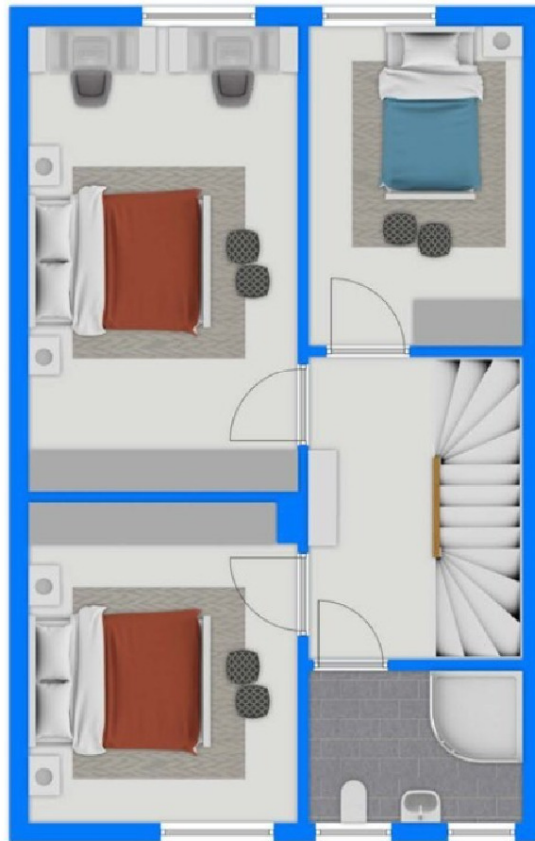
EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse

OG



Exposéplan, nicht maßstäblich