

Exposé

Wohnung in Wangen

**Großzügige Eigentumswohnung mit bis zu 6 nutzbaren
Zimmern, 2 Balkonen und TG-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-471934

Wohnung

Verkauf: **474.000 €**

Ansprechpartner:
Sascha Heim

Kreuzkellerweg 22
88239 Wangen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	163,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	264 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 in ruhiger Wohnlage von Wangen im Allgäu. Mit ca. 108 m² Wohnfläche sowie einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss mit 55 m² bietet sie außergewöhnlich viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder auch eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnung verfügt offiziell über 4,5 Zimmer und überzeugt durch einen großzügigen Grundriss sowie zwei Balkone, die zu jeder Tageszeit schöne Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien bieten. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Wohnräume und ein angenehmes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebauten Dachgeschoss. Die dort befindlichen beheizten Räume sind offiziell Nutzfläche, wurden jedoch über viele Jahre als Kinderzimmer genutzt. Heute dienen sie als gemütliches Gästezimmer sowie als Hobby- und Wellnessbereich mit Sauna und Tischkicker. So entsteht ein großzügiges Raumangebot, das weit über die eigentliche Wohnfläche hinausgeht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000 € zusätzlich erworben werden. Der Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage der Wohnanlage und ist über einen separaten Außenzugang erreichbar; ein direkter Zugang vom Treppenhaus oder Gebäude besteht nicht.

Die Wohnung ist kurzfristig bezugsfrei und eignet sich sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Käufer, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die zusätzlichen Räume mit 55m² im Dachgeschoss sind baurechtlich Nutzfläche.

Ausstattung

- Modernisiertes Badezimmer und separates Gäste-WC (Renovierung 2011)
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2014
- Zwei Balkone mit angenehmen Aufenthaltsmöglichkeiten
- Großzügiger und familienfreundlicher Grundriss
- Ausgebautes Dachgeschoss mit mehreren beheizten Räumen (offiziell Nutzfläche)
- Beheizung der Dachgeschossräume über Stand- und Infrarotheizungen
- Infrarotsauna im Dachgeschoss, Übernahme nach Absprache möglich
- Eigener Kellerraum und Gemeinschaftskellerräume
- Tiefgaragenstellplatz (separat für 15.000 € erhältlich)

Hinweis:

Die Wohnräume sind überwiegend mit Teppichböden ausgestattet. Diese erfüllen ihren Zweck, bieten dem neuen Eigentümer jedoch die Möglichkeit, die Bodenbeläge bei einem Einzug ganz nach den eigenen Vorstellungen zu erneuern und individuell zu gestalten.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Hinweis: Auf den Fotos wurden Möbel mithilfe von KI digital entfernt, um die Raumwirkung besser darzustellen. Dadurch kann es vereinzelt zu leichten Abweichungen zwischen den Bildern und dem tatsächlichen Zustand kommen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.
- Bezugsfrei – die Wohnung wird aktuell bewohnt, kann aber kurzfristig übernommen werden.
- Kein Makler – der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass keine Maklerprovision anfällt.
- Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird für 15.000 € separat verkauft.
- Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
- Die zusätzlichen Räume im Dachgeschoss sind offiziell Nutzfläche und daher nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.
- Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.
- Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Kreuzkellerweg in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet von Wangen im Allgäu. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in den Alltag.

Das historische Stadtzentrum von Wangen mit seinen Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und dem beliebten Wochenmarkt ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht den Standort auch für Pendler attraktiv. Über die nahe gelegene A96 sind unter anderem Lindau, Ravensburg, Memmingen und der Bodenseeraum schnell erreichbar. Der Bahnhof Wangen bietet zudem gute Anbindungen an den regionalen Bahnverkehr.

Wangen im Allgäu zählt zu den beliebtesten Wohnorten der Region und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität. Die historische Altstadt, vielfältige Freizeit- und Sportangebote sowie die Nähe zum Allgäu und zum Bodensee bieten einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die ruhige Wohnlage am Kreuzkellerweg bietet somit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,61 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



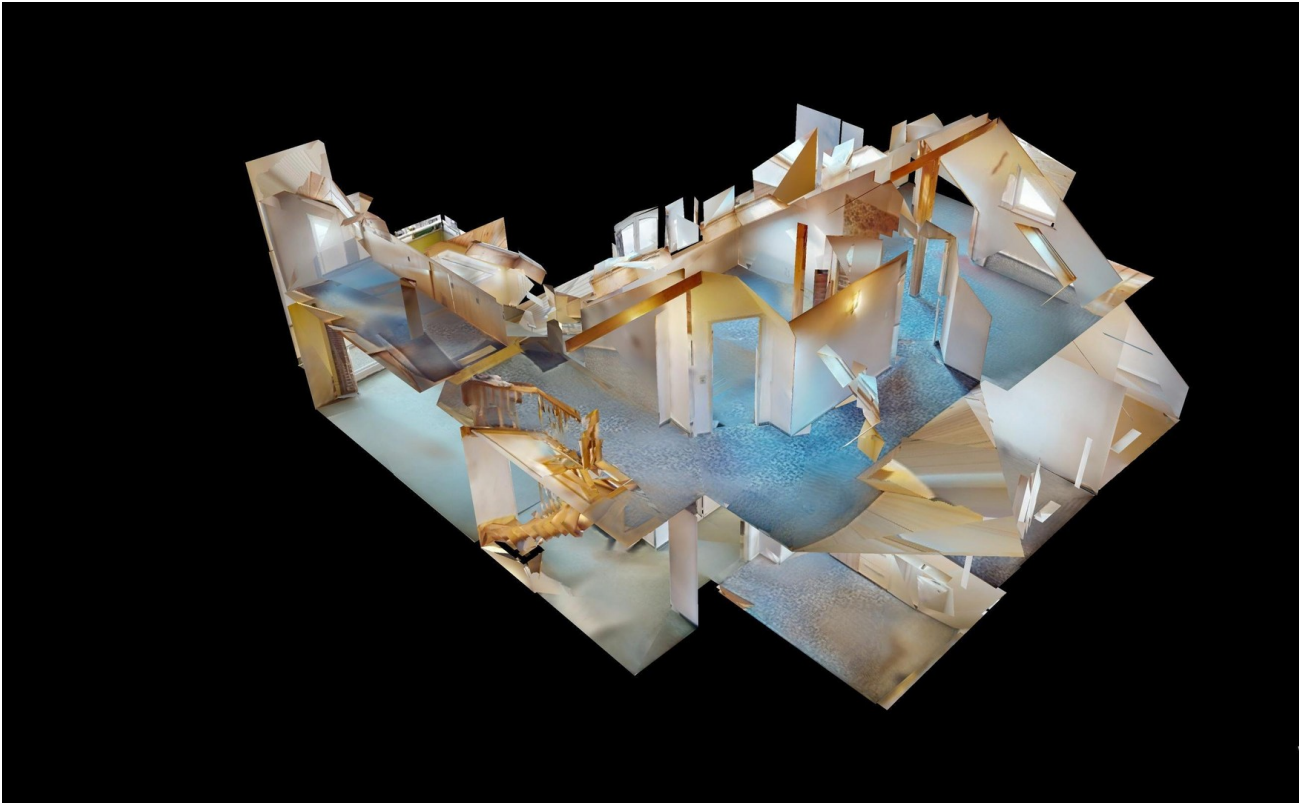
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



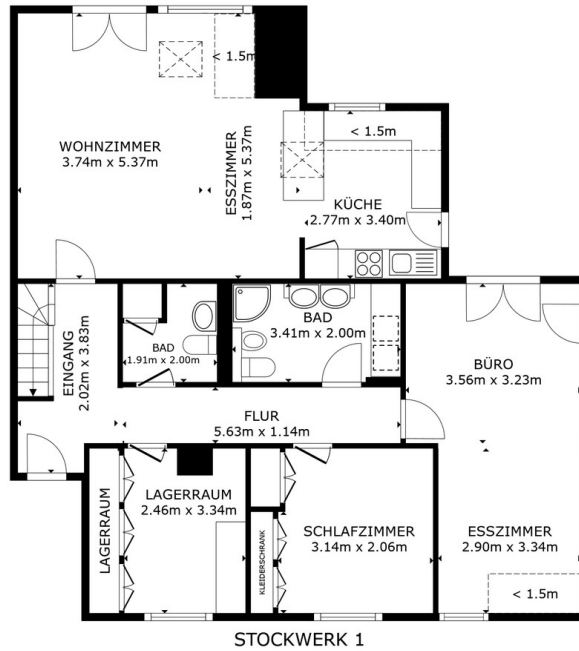
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



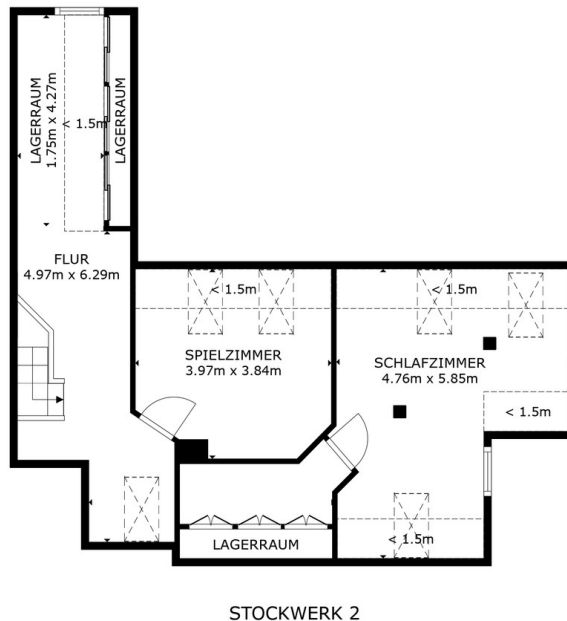
Exposé - Grundrisse



BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 108.2 m² STOCKWERK 2 55.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE - REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 19.4 m²
 INSGESAMT : 163.2 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



Grundriss

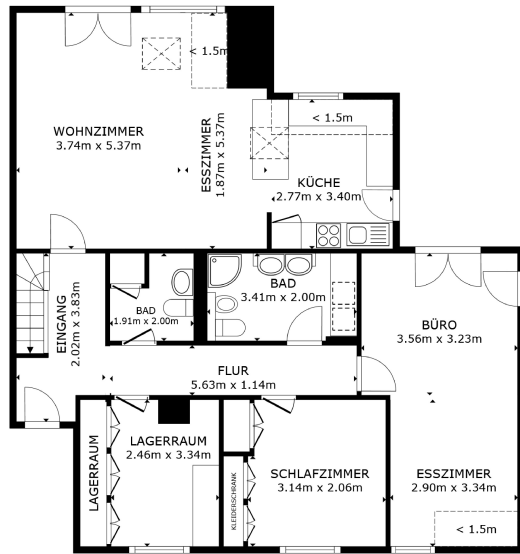


BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 108.2 m² STOCKWERK 2 55.0 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE - REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 19.4 m²
 INSGESAMT : 163.2 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

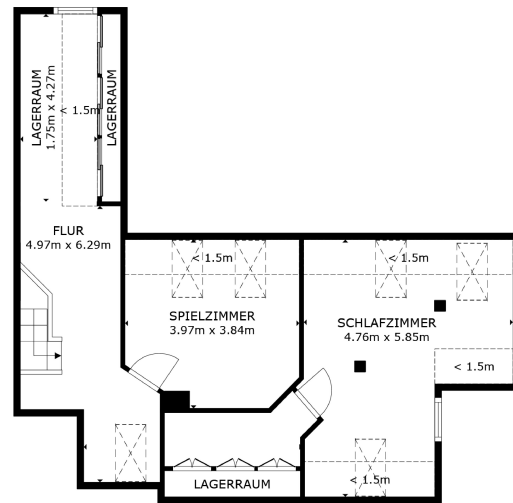


Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



STOCKWERK 1



STOCKWERK 2



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 108.2 m² STOCKWERK 2 55.0 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 19.4 m²
INSGESAMT : 163.2 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

