

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kaufbeuren-Neugablonz

**helle 3,5 Zimmer im EG – weitere Wohnungen verfügbar
| KfW-55-EE | Kaufbeuren**



Objekt-Nr. **OM-472757**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.580 € + NK**

87600 Kaufbeuren-Neugablonz
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	76,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	3.160 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gezeigte Einrichtung dient lediglich der besseren Visualisierung der Raumwirkung und gehört nicht zum Mietumfang.

Zur Vermietung steht Wohnung 4, eine moderne und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 76 m² Wohnfläche, 3 Meter Deckenhöhe und eigenem Garten.

Im selben Objekt werden außerdem weitere Wohnungen vermietet bzw. befinden sich in der Fertigstellung:

Wohnung 1 mit 2,5 Zimmern und ca. 40 m² im Souterrain,

Wohnung 2 mit 1,5 Zimmern und ca. 32 m² im Souterrain,

Wohnung 3 mit 1,5 Zimmern und ca. 26 m² im Souterrain,

Wohnung 5 mit 2,5 Zimmern und ca. 70 m² im Erdgeschoss,

Wohnung 6 mit 3,5 Zimmern und ca. 76 m² im Obergeschoss,

Wohnung 7 mit 2,5 Zimmern und ca. 54 m² im Obergeschoss,

Wohnung 8 mit 3,5 Zimmern und ca. 83 m² im Dachgeschoss.

Die Wohnung 4 befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch ein helles, großzügiges Raumgefühl. Die Deckenhöhe von über 3 m, große Fensterflächen und die moderne Ausstattung schaffen ein hochwertiges und freundliches Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Wunsch nach zusätzlichem Raum.

Im Erdgeschoss ist eine angenehme Fußbodenheizung verbaut. Der Boden ist mit hochwertig verklebtem Vinyl ausgestattet. Eine Videosprechanlage ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung verfügt über eine bereits enthaltene Einbauküche inklusive Elektrogeräten wie Kühlschrank, Kochfeld/Herd, Backofen und Dunstabzugshaube. Die Einbauküche ist bereits in der Kaltmiete enthalten; es fällt keine separate Küchenmiete zusätzlich an.

Das Objekt wurde im Rahmen einer hochwertigen Kernsanierung umfassend modernisiert und als KfW-55-EE-Energieeffizienzhaus ausgeführt. Die energieeffiziente Bauweise mit gedämmter Fassade, gedämmten Bodenflächen, 3-fach isolierten und schallgedämmten Fenstern sowie moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Nebenkosten inklusive Heizkosten.

Auch das Warmwasser wird zentral über die Haustechnik bereitgestellt — ohne Durchlauferhitzer in der Wohnung. Durch die zentrale Warmwasserversorgung mit Zirkulationsleitung entstehen keine typischen zusätzlichen hohen Stromkosten für dezentrale Durchlauferhitzer.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Bitte teilen Sie bei Ihrer Anfrage kurz mit, ob Sie sich für Wohnung 4 oder auch für eine der weiteren verfügbaren Wohnungen im Objekt interessieren.

Ausstattung

Das Objekt wurde im Rahmen einer hochwertigen Kernsanierung umfassend modernisiert und als KfW-55-EE-Energieeffizienzhaus ausgeführt. Die gedämmte Gebäudehülle, 3-fach isolierte und schallgedämmte Fenster sowie die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe schaffen ein angenehmes Wohnklima und erklären die besonders niedrig kalkulierten Nebenkosten inklusive Heizkosten.

Wohnung 4 befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre, große Fensterflächen, über 3 m hohe Decken, Fußbodenheizung und hochwertig verklebten Vinylboden. Eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits vorhanden und in der Kaltmiete enthalten. Eine Videosprechanlage rundet die moderne Ausstattung ab.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Kaufbeuren-Neugablonz, einem gewachsenen und gut angebundenen Stadtteil von Kaufbeuren. Neugablonz bietet eine gute Infrastruktur für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Stadtteil. Besonders der Bereich rund um den Neuen Markt bietet eine gute Versorgung für den täglichen Bedarf.

Die Kaufbeurer Innenstadt und der Bahnhof sind mit dem Stadtbuss gut erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Lage praktisch: Über die B12 besteht eine gute Anbindung in Richtung Kaufbeuren/Zentrum, Buchloe/München sowie Kempten/Allgäu. Die Lage eignet sich damit ideal für Mieter, die eine gute Erreichbarkeit, kurze Wege im Alltag und modernes Wohnen miteinander verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

