

Exposé

Wohnung in Kaufbeuren

Top-gepflegte 3-Zi. Wohnung mit Süd-West Balkon in besten Innenstadtlage von Kaufbeuren



Objekt-Nr. OM-474698

Wohnung

Vermietung: **1.025 € + NK**

Ansprechpartner:
Eugen Eckmann

Alte Weberei 14
87600 Kaufbeuren
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Mietsicherheit	3.285 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	14.09.2026
Wohnfläche	82,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	4,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	3. OG
Heizkosten	160 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exzellent gepflegte und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines barrierearmen Wohngebäudes in der begehrten Lage „Alte Weberei 14“. Die Wohnung ist komfortabel über einen Personenaufzug erreichbar.

Die Immobilie wird derzeit noch vom Eigentümer selbst bewohnt und präsentiert sich in einem entsprechend makellosen Zustand. Ein besonderer Vorteil für den Mieter: durch die durchdachte, hochwertige Gesamtausstattung und die bereits vorhandenen, Möbeleinbauten reduziert sich der Aufwand beim Einzug auf ein absolutes Minimum.

Dank des funktionalen Grundrisses eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Das Mietverhältnis wird unbefristet angeboten.

Ausstattung

Wohn- & Außenbereich: großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit separatem Essbereich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon, der einen unverbaubaren Weitblick über die Innenstadt von Kaufbeuren bietet.

Küche: hochwertige Einbauküche (Modelljahr 2022). Die Übernahme kann wahlweise über eine monatliche Mietpauschale oder per Ablöse erfolgen.

Möbeleinbauten: passgenaue, funktionale Einbaumöbel in Diele, Wohnbereich und Badezimmer vorhanden. Eine Übernahme gegen Ablöse ist optional möglich.

Sanitärbereiche: modernisiertes Tageslichtbad (2022) mit Fenster und WC. Ein separates Gäste-WC ist vorhanden und wird derzeit als praktischer Hauswirtschafts-/Wäscheraum genutzt.

Insektenschutz: Die meisten Fenster sind bereits mit praktischen Insektenschutzgittern (Fliegengittern) ausgestattet.

Konnektivität & Technik: zukunftssichere Medienversorgung durch einen vollwertigen Glasfaseranschluss. Zusätzlich ist eine eigene Satellitenanlage (zentrale Satellitenschüssel) für den TV-Empfang vorhanden.

Tiefgarage: komfortabel anfahrbarer Tiefgaragenstellplatz mit Funk-Fernbedienung. Ein besonderes Plus ist die eigene, abschließbare Steckdose direkt am Stellplatz.

Keller: geräumiges, trockenes Kellerabteil (ca. 4 m²) mit eigener Steckdose (z. B. für Zusatzgeräte oder E-Bike-Ladung).

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Finanzielle Details im Überblick

Nettokaltmiete: 1.025,00 €

Tiefgaragenstellplatz: 70,00 €

Betriebskostenvorauszahlung: 130,00 €

Heizkostenvorauszahlung: 160,00 €

Gesamtmieta (Warmmieta): 1.385,00 €

Rahmenbedingungen & Verfügbarkeit

Mietbeginn: verfügbar ab Mitte September 2026

Mietvertrag: unbefristet, Ausgestaltung als rechtssicherer Indexmietvertrag

Provisionsfrei: Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer

Energieausweis-Daten:

Typ: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 203,2 kWh/(m²·a) / Klasse G

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr Anlagentechnik: 2008

Hinweis zur Energieklasse: der ausgewiesene Verbrauch basiert auf den Abrechnungsjahren 2021–2023 (Pandemiezeitraum) sowie einer hohen anteiligen Nutzung durch betreutes Wohnen im Objekt. Der Wert ist nutzungsbedingt verzerrt und spiegelt nicht den regulären Heizbedarf der Wohnung wider.

WICHTIG für Mietinteressenten – Bitte vor Kontaktaufnahme lesen:

Um eine strukturierte Bearbeitung der Anfragen zu gewährleisten, werden ausschließlich vollständige Bewerbungen berücksichtigt. Bitte fügen Sie Ihrer Nachricht das Codewort „Weberei 2026“ bei. So wird sichergestellt, dass Sie das Exposé vollständig gelesen haben.

Bitte machen Sie bei Ihrer Kontaktaufnahme direkt folgende Angaben:

Wer möchte einziehen? (Anzahl der Personen, Beruf, aktueller Arbeitgeber)

Ab wann wird der Einzug angestrebt?

Wird der Tiefgaragenstellplatz benötigt?

Wie hoch ist das monatliche Netto-Haushaltseinkommen?

Ist eine Haustierhaltung vorgesehen?

Besteht Interesse an der Übernahme der Einbauküche (Miete/Ablöse) sowie der Möbeleinrichtung in Flur, Bad und Wohnzimmer?

Ist ein Kontakt zum aktuellen Vermieter möglich?

Besichtigungstermine erfolgen flexibel, individuell und nach vorheriger Absprache.

Lage

Zentrale Top-Lage in Kaufbeuren – Urbanes Leben trifft ruhiges Wohnen

Lage & Infrastruktur:

Perfekte Anbindung: Zentrale Wohnlage an der „Alten Weberei“. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Innenstadt sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar.

Bildungsangebote im direkten Umfeld: Das Jakob-Brucker-Gymnasium, die Jörg-Lederer-Mittelschule und die private Wirtschaftsschule liegen weniger als 5 Fußminuten entfernt.

Naherholung: Die Wertachauen befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 5 Minuten zu Fuß) und bieten optimalen Raum für Freizeit und Spaziergänge.

Wohnkomfort:

Ruhiges Schlafen garantiert: Während Sie von der zentralen Infrastruktur profitieren, sind das Schlaf- und das Kinderzimmer konsequent zum ruhigen Innenhof ausgerichtet.

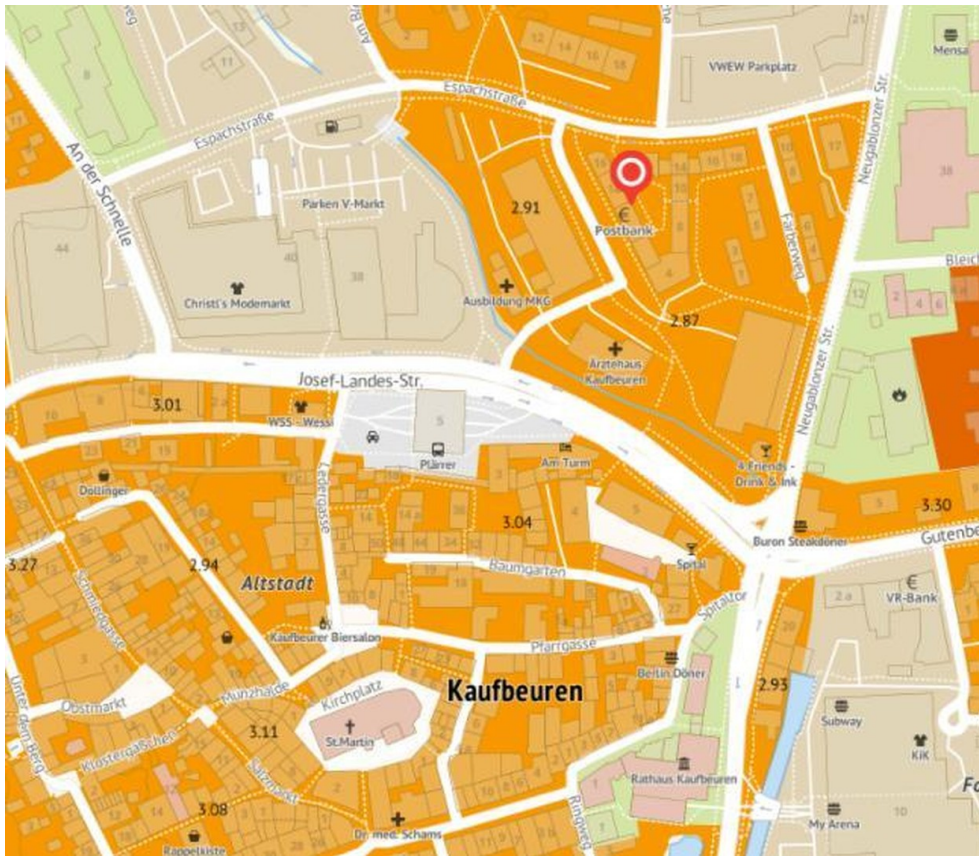
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	203,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Lage in Kaufbeuren

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug



Flur



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zweites Zimmer



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Blick vom Balkon



Innenhof

Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

