

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Buchenberg OT Wirlings **2-Zimmer EG mit Terrasse und Garten A-02**



Objekt-Nr. **OM-305889**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **344.040 €**

Ansprechpartner:  
Rupert Knollmeier  
Mobil: 0151 46468381

Buchenberger Straße 19a  
87474 Buchenberg OT Wirlings  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,34 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,25 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne, gut aufgeteilte 2 Zimmerwohnung im Erdgeschoss, mit offenem Wohn-/Koch-/Essbereich, Schlafzimmer und Duschbad. Zur Wohnung gehört eine Terrasse, sowie ein Abstellraum im Untergeschoss.

Für den an die Wohnung angrenzenden Garten besteht ein Sondernutzungsrecht

Beschreibung Gesamtobjekt

In der Ortsmitte von Buchenberg-Wirlings entstehen derzeit auf einem Grundstück mit etwa 2.445 m<sup>2</sup> drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 115 m<sup>2</sup>, einer großen, abgeschlossenen Tiefgarage mit 35 Stellplätzen sowie einer Gewerbeeinheit, die noch frei gestaltet werden kann. Im Außenbereich befinden sich weitere 14 Stellplätze.

Die Wohnanlage wird in KfW 40 Standard erstellt. Die Planung der Gebäude wurde so ausgerichtet, dass das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nach Abschluss der Baumaßnahmen erreicht wird. Dieses Siegel steht für nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben einer Immobilie. Das Qualitätssiegel ermöglicht Stand heute (10.07.2024) den Käufern dieser Wohnungen die Inanspruchnahme von zinsvergünstigten Krediten über die KfW-Bank.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen alle über mindestens eine Terrasse sowie einen Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen alle über mindestens einen Balkon.

Alle Wohnungen im Dachgeschoss sind Maisonettewohnungen, deren beide Etagen über eine innenliegende Wendeltreppe erschlossen wird.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Sämtliche Wohnungen sind mit großen, meist bodentiefen Fenstern ausgestattet. Dies lässt viel natürliches Licht in die Wohnungen fallen und führt zu einem angenehmen Wohngefühl.

Alle drei Mehrfamilienhäuser sowie die Gewerbeeinheit werden, mit Ausnahme der Tiefgarage, in Hybridbauweise erstellt. Dies bedeutet, dass die Decken, das Treppenhaus sowie die Treppenhauswände, der Liftschacht, die Trennwände zwischen den Wohnungen sowie die Stützen zwischen den Etagen in Beton gefertigt sind. Außenwände werden in Holzkonstruktion gefertigt, die Trennwände in den Wohnungen sind Leichtbauwände.

Nutzen Sie als Kapitalanleger aktuell die Möglichkeit der Sonder-Afa.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig, erfolgt gemäß der Baubeschreibung und kann auf Wunsch gegen Aufpreis noch individuell angepasst werden.

Hier ein Auszug aus der Baubeschreibung.

Fenster/Sonnenschutz:

Fenster in Kunststoff mit Aluprofilen als Deckschale

Sonnenschutz: Schiebeläden aus Holzlamellen mit Stahlrahmen, elektrisch betriebene fassadenbündige Unterputz Rolladen-Elemente, sowie Raffstore-Elemente mit gebördelten Alu-Lamellen in den Loggien.

Die Beschattung der Treppenhausverglasung erfolgt über eine Querlattung vor den Fenstern.

Elektro/Licht:

Hochwertiges Schalterprogramm.

Beleuchtungsauslässe in den Wohnungen ohne Leuchten.

Leuchten im Allgemeinbereich als LED-Beleuchtung.

Vorrüstung zur Installation von E-Ladestationen in der Tiefgarage (Leerverrohrung).

Heizung/Energieträger:

Fußbodenheizung als Flächenheizung in den Wohnungen und im Gewerbe.

Handtuchheizkörper in den Bädern

Hauptenergieträger ist eine Nahwärmeversorgung direkt im Ort.

Photovoltaikanlage: externer Anbieter mit „Mieterstrommodell“ (ohne Verpflichtung zur Abnahme)

Lüftung:

Lüftungsanlage mit wohnungszentralen Lüftungsgeräten.

Bodenbeläge:

In den Wohnbereichen Parkettboden, in den Nassbereichen großformatige Fliesen aus Feinsteinzeug.

Treppenpodeste mit hochwertigen Fliesen.

Treppen in Sichtbetonqualität.

Wandbeläge, Innenwandflächen:

Fliesenspiegel in Sanitärräumen 1,2 m hoch, im Duschbereich 2,0 m.

Wohnungstrennwände und Außenwände mit Malervlies und mineralischem Anstrich.

Wohnungstüren/Innentüren:

Wohnungstüren mit Stahlzargen, Vollholztüren, Beschichtet, Mehrfachverriegelt, Schallschutz nach DIN 4109.

Innentüren mit Stahlzargen, Voll-, Röhrenspantüren, weiß lackiert.

Kellerräume:

Wände: teilweise massive Wände, teilweise Leichttrennwände aus Holz oder Alu.

Boden: Estrich geglättet mit staubbindendem Anstrich.

Lift:

In jedem der drei Mehrfamilienhäuser befindet sich ein Personenaufzug, der vom Untergeschoss (Tiefgarage) bis in das 3. Geschoss führt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## **Sonstiges**

Allgäu Heimat Bauprojekte GmbH

Steinbühl 1

87463 Dietmannsried

E-Mail: [info@allgaeu-heimat.de](mailto:info@allgaeu-heimat.de)

[www.allgaeu-heimat.de](http://www.allgaeu-heimat.de)

Vertreten durch:

Herr Alexander Geiger

Herr Michael Gibbesch

HRB 15280

Amtsgericht Kempten

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE332046048

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen:

Erlaubnis zur Tätigkeit als Bauträger nach §34c Absatz 1 Satz 1 GewO

Aufsichtsbehörde ist die IHK München Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

EU-Streitschlichtung:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle:

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Lage

Wirlings ist eine kleine Teilgemeinde der Marktgemeinde Buchenberg. Mitten im Grünen, mit hohem Freizeitwert aber auch in unmittelbarer Nähe zum Hauptort Buchenberg und zur Allgäu-Metropole Kempten.

Im Umfeld befinden sich weitläufige Wanderwege, Langlaufpisten, die Adelegg mit einer Höhe bis zu 1.129 m und einem phantastischen Weitblick, das Kreuzthal mit seinen vielen kleinen reizvollen Ortschaften und dem urigen Glasmacherdorf Schmidsfelden, sowie einige kleinere Badeseen.

Ein weiterer Pluspunkt von Wirlings ist die sehr gute Verkehrsanbindung.

In unmittelbare Nähe befinden sich die B19 in Richtung Sonthofen und Oberstdorf, die B12 Richtung Isny, Wangen und Bodensee, sowie die Autobahn A7.

Entfernungen:

nach Buchenberg ca. 3 km

nach Kempten ca. 5 km

nach Oberstdorf ca. 37 km

Flughafen Memmingen ca. 51 km

nach München ca. 140 km

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



Innenhof mit Blick auf Gewerbe



Beispiel Essen/Kochen/Wohnen



Beispiel Duschbad

# Exposé - Galerie



Haus C im Vordergrund



Haus A im Vordergrund

# Exposé - Galerie



Aussicht von oben



# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 02

Haus A - Erdgeschoss

**2 Zimmer mit Garten  
und Terrasse**

### Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Kochen / Essen / Wohnen	30,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,73 m <sup>2</sup>
Bad	4,52 m <sup>2</sup>
Eingang / Flur / Garderobe	7,90 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>54,84 m<sup>2</sup></b>
Terrasse / Loggia (1/2)	2,50 m <sup>2</sup>
<b>EG - Wohnfläche netto gesamt</b>	<b>ca. 57,34 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum im Untergeschoss	4,25 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche der Wohnung  
inkl. Abstellraum** **61,59 m<sup>2</sup>**



Wohnraum in  
**Wirlings**  
www.allgaeu-heimat.de