

Exposé

Wohnung in Bad Grönenbach

4-Zi.-Wohnung in Bad Grönenbach / Allgäu -- zentral & hell



Objekt-Nr. OM-319225

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

87730 Bad Grönenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	106,13 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Helle, zentral gelegene 4-Zi-Wohnung (106,m² -- Bj. 95) im 1. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses. Ruhige Lage eines Kurortes (5.200 Einw.) mit guter Infrastruktur und kulturellem Angebot für Jung und Alt.
- Großes Wohnzimmer (39,6 m²) mit quadratischem, überdachtem Balkon, 2 Kinderzimmer und Küche nach Süden und Westen dem Licht zugewandt.
- 2 Bäder: Bad-1 mit Wanne/WC direkt mit dem Eltern-Schlafz. verbunden. – Bad-2 mit Dusche/WC und Waschmaschinenplatz gegenüber den Kinderzimmern.
- Eck-Balkon: quadratisch, überdacht, Sonne von Süden und Westen
- Tiefgaragen-Stellplatz: im Preis inbegriffen;
- Nutzflächen: Separater Kellerraum (8m²), 2 Fahrradräume, Trockenraum.

Ausstattung

- RÜCKLAGEN auf Wohnungskonto per 31.12.24 = 7.139,- €;
- Kein SANIERUNGSSTAU : Fassadenerneuerung ca. 2015 -- Neue Gasheizung 2018 --- Sanierung Tiefgarage 2021;
- ENERGIETRÄGER: Gas
- ENDENERGIEVERBRAUCH Gebäude laut Energieausweis = Klasse C / 99 kWh/m²-a. Der Ausweis stammt noch von vor der Erneuerung der Gas-Heizungsanlage in 2018. Die Energetische Bewertung sollte somit de facto noch besser als ausgewiesen sein;
- 2 BÄDER jeweils mit WC und Wanne bzw. Dusche;
- BODENBELAG: Laminat / Fliesen;
- ABSTELLRAUM (1,9 m²);
- NUTZFLÄCHEN: Separater Kellerraum (8m²), 2 Fahrradräume, Trockenraum;
- GLASFASERANSCHLUSS: beantragt und geplant;

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr Interesse und bitten um Kontaktaufnahme per e-mail. Bitte Kontaktdaten angeben, zwecks telefonischer Erreichbarkeit und Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Lage

Die drei wichtigsten Kriterien für nachhaltigen Immobilienwert: Lage, Lage, Lage.

-- BAD GRÖNENBACH bietet die idyllische Ferienregion Allgäu vor der Haustür und steht, eingebettet in eine reizvolle Umgebung, für eine gelungene Verbindung aus Natur, Infrastruktur und kulturellem Angebot.

-- LAGE im ORT: Zentral und doch in ruhiger Wohnstraße. 5 Geh-Minuten (500 m) zu Marktplatz, Kurhaus, Gastronomie, Ärztehaus, Apotheke, Edeka, Norma, Feneberg, Banken, Grund-, Haupt- u. Realschule mit Mittagsbetreuung, Kindergarten, Schulkindbetreuung im Waldkindergarten;

-- WOHNUNGSANRICHTUNG: Wohnz. + Kinderz. + Küche + Balkon von morgens bis abends nach Süden und Westen dem Sonnenlicht zugewandt;

-- VERKEHRSANBINDUNG: 2 km bis Autobahn-Anschluß (A7) in Richtung Süd oder Nord;

o Bis zur Oberallgäuer Wirtschaftsmetropole KEMPTEN (71.000 Einw.) ca. 20 km/15 Min; Bis zur Unterallgäuer Wirtschaftsmetropole MEMMINGEN (46.000 Einw.) ca. 13 km/10 Min. Wer Arbeit sucht, findet beide mal in guter Erreichbarkeit ein großes und breites Spektrum an Branchen und Arbeitgebern. Sollte man jemals krank werden, so erreichen Sie in beiden Städten zeitnah eine kompetente, große Klinik.

o Hervorzuheben die verkehrstechnische Drehscheibe Memmingen mit Autobahn- und Zug-Kreuz Ulm-Oberstdorf bzw. München-Lindau. – Nicht zu vergessen der Flughafen Memmingen, der mit vielen Destinationen in ganz Europa und Urlaubszielen im Mittelmeerraum verbindet.

o Entfernungskompass: MÜNCHEN (110 km/70 Min.) --- ULM (70 km /45 Min.) --- LINDAU / BODENSEE (68 km/55 Min.) --- OBERSTDORF (65km /40 Min.) --- FÜSSEN (60 km/35 Min);

Infrastruktur:

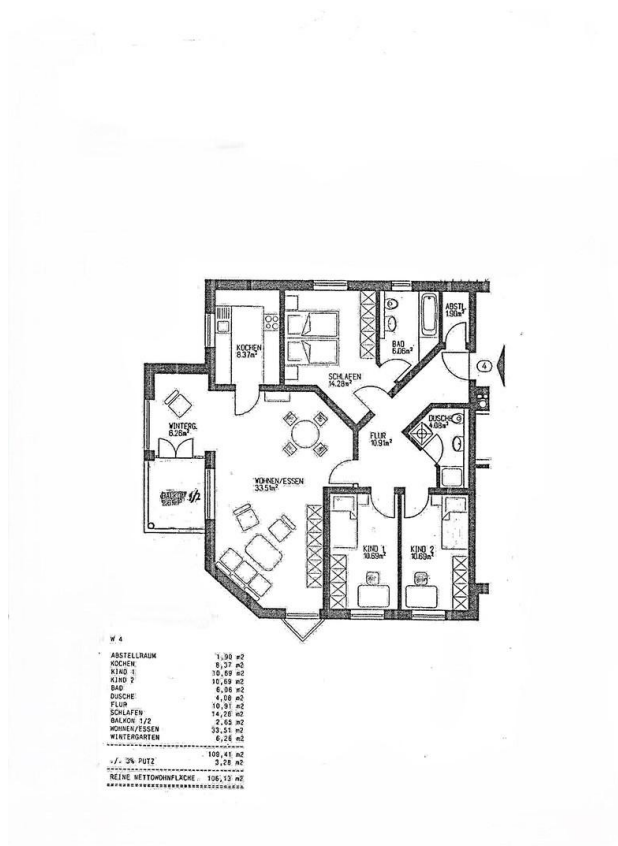
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Grundriss mit Wohnflächen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Flur, Abzweig Kinder- u. Wohnz

Exposé - Galerie



Elternschlafz. mit Bad-1



Bad-1 mit Wanne u. WC

Exposé - Galerie

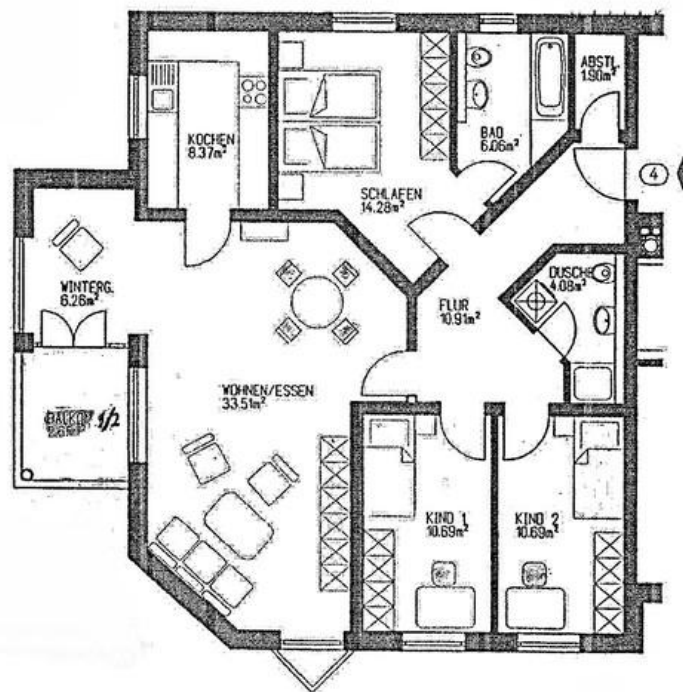


Bad-2 mit Dusche, WC, Waschmas



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse



W 4

ABSTELLRAUM	1,90 m ²
KOCHEN	8,37 m ²
KIND 1	10,69 m ²
KIND 2	10,69 m ²
BAD	6,06 m ²
DUSCHE	4,08 m ²
FLUR	10,91 m ²
SCHLAFEN	14,28 m ²
BALKON 1/2	2,65 m ²
WOHNEN/ESSEN	33,51 m ²
WINTERGARTEN	6,26 m ²
<hr/>	
3% PUTZ	3,28 m ²
<hr/>	
REINE NETTOWOHNFLECHE	106,13 m ²

Grundriss mit Wohnflächen