

# Exposé

## Reihenhaus in Kaufbeuren-Neugablonz

**Seniorenrechtliches Reihenhaus hochwertig umgebaut  
mit Wärmepumpe-Fußbodenheizung / EBK in Neugablonz**



Objekt-Nr. OM-325885

### Reihenhaus

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Josef Glatz

87600 Kaufbeuren-Neugablonz  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Summe Nebenkosten	280 €
Grundstücksfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.350 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das vollständig neu renovierte Reihenmittelhaus besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung sowie eine neue Wärmepumpen-Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich.

Das modern ausgestattete Haus verfügt über einen neugestalteten großzügigen Bereich mit Einbauküche inkl. Kücheninsel, Ess- und Wohnbereich sowie ein Gäste-WC im Erdgeschoss.

Daneben stehen 3 Schlafräume sowie ein großes und ein kleines Bad im 1. OG zur Verfügung. Das große Badezimmer kann direkt durch das Schlafzimmer betreten werden.

Das Dachgeschoss wurde hochwertig mit 2 elektrisch bedienbaren Dachfenstern, Aufdach- und Zwischensparrenwärmedämmung und Eichenholzparkett als Studio ausgebaut.

Die großzügige Grundstücksgröße von 229 Quadratmetern bietet einen großen Garten, der im Anschluss an die neu erstellte, stufenlos aus dem Wohnzimmer betretbare Holzterrasse anschließt. Damit kann die Terrasse an warmen Tagen als Outdoor-Zimmer genutzt werden.

Das Haus und die Terrasse sind barrierefrei zugänglich.

Direkt vor dem Haus befindet sich der Auto-Stellplatz, für den bei Bedarf die Anbringung einer Wall-Box vorbereitet ist. Weitere Parkplätze stehen in direkter Umgebung zu Verfügung.

Im Keller befindet sich der Heizungs-/Waschkeller sowie ein Keller-/Lagerraum (16 m<sup>2</sup>).

Über die neu geflieste Kelleraußentreppe neben der Terrasse erreicht man ebenfalls die Kellerräume, wo direkt nach der Kellertüre eine dritte Dusche eingebaut wurde. Dies ermöglicht im Sommer eine jederzeitige Erfrischung oder Reinigung nach schmutzintensiven Tätigkeiten.

## Ausstattung

- Neugestaltung des Eingangsbereichs sowie der Außenanlagen unter Verwendung hochwertiger Baustoffe (Natursteine) und Bepflanzung. Hauseingang und Südterrasse barrierefrei
- Verbreiterung der Haustüre, Zimmertüren und Terrassentüre auf 1 Meter Durchgangsbreite.
- Bodenbeläge in den Wohnräumen sowie neue Treppen aus hochwertigem Eichenholz(-parkett)
- Fenster/Terrassentüre/Balkontüre Südseite im Werkstoff Holz/Alu-Lärche
- Offener Wohnraum im Erdgeschoss inkl. neuer Einbauküche mit Kücheninsel sowie Küchengeräte
- Umfassende Elektro-Neuinstallation inkl. elektrischer Alurolläden, Bewegungsmelder in Fluren, Kellerräumen, dimmbare Einbauleuchten (Spots), Treppenbeleuchtung, Netzwerk/SAT Einzelverteilung je Zimmer, Mehrfachsteckdosen sowie indirekter Beleuchtung im Wohn-/Essbereich.
- Stromanschluss zur Installation einer Wallbox vorbereitet
- Lichtdurchflutetes Studio/Dachzimmer mit elektrischen Dachfenstern sowie energieeffizienter Zwischensparren/Aufsparrendämmung
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich mit separaten Heizkreisen; steuerbar über je einen elektrischen Raumthermostat
- Energieträger: Strom/Luftwärmepumpe
- Keller mit Waschküche/Technikraum, Hobby-/Abstellraum sowie einer Kellerdusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss

- kleines Bad im OG mit begehbare Dusche, Duschesystem, WC, Einzel-Waschbecken, beleuchteter Badspiegel und hochwertigen Keramikfliesen
- großes Badezimmer im OG mit begehbare Dusche (110 cm x 140 cm), Duschesystem, Badewanne, Bidet, WC und Doppel-Waschtischen, beleuchteter Badspiegel und eine Komposition aus hochwertigen Keramikfliesen - Zugang durch Schlafzimmer
- Alle Wasserleitungen und Abwasserleitungen wurden neu installiert

Zugänge, Türen und das große Badezimmer wurden - soweit möglich - seniorengerecht gestaltet. Das Haus ist daher besonders für Personen geeignet, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und hohen Bedienkomfort legen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

In den Nebenkosten ist die monatliche Miete für die neue hochwertige Einbauküche mit EUR 100,00 enthalten. Die übrigen Nebenkosten belaufen sich auf monatlich EUR 80,00.

Nach der umfangreichen Sanierung wird der Energieausweis derzeit neu erstellt

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in Kaufbeuren-Neugablonz in ruhiger Wohnlage in einer kleinen Reihenhaussiedlung. Diese liegt in einer von der Ortshauptstraße abzweigenden Ringstraße ohne Durchgangsverkehr. In Laufnähe gibt es einen großen Supermarkt mit Bäckerei und Friseur, McDonalds, Rossmann-Drogeriemarkt, Expert-Technomarkt, Deichmann-Schuhgeschäft, Dehner Garten-Center, zwei Fitnessstudios, Pizza-Service, türkisches Schnellimbiss-Restaurant und ein Dialyse-Zentrum.

Die Bundesstraße B12 Richtung München oder Kempten sowie das Ortszentrum sind jeweils in 1,5 km Entfernung schnell zu erreichen. Die A96 ist 14 Autominuten entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



BORA-Kochfeld mit Dunstabzug



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie

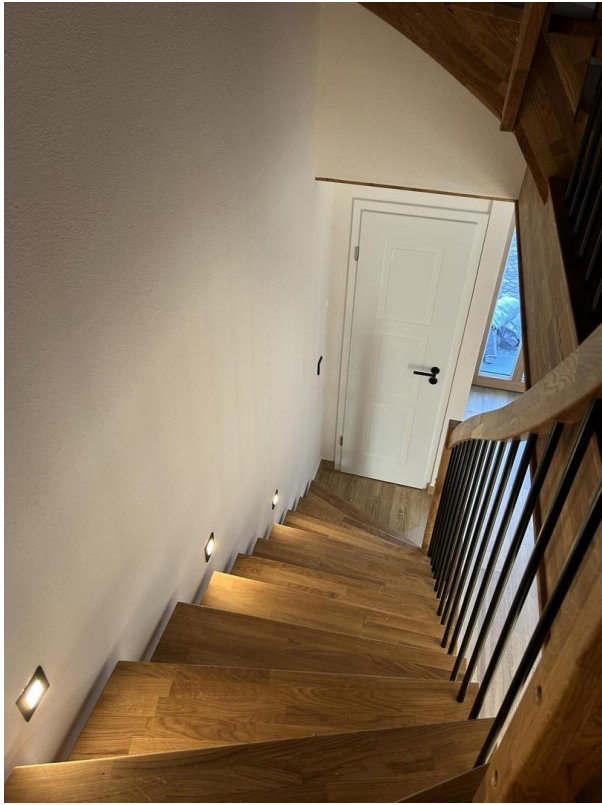


Gäste-WC im EG



Fenster Holz-Alu

# Exposé - Galerie



Eichentreppen mit Beleuchtung



Büro Gästezimmer



Schlafzimmer

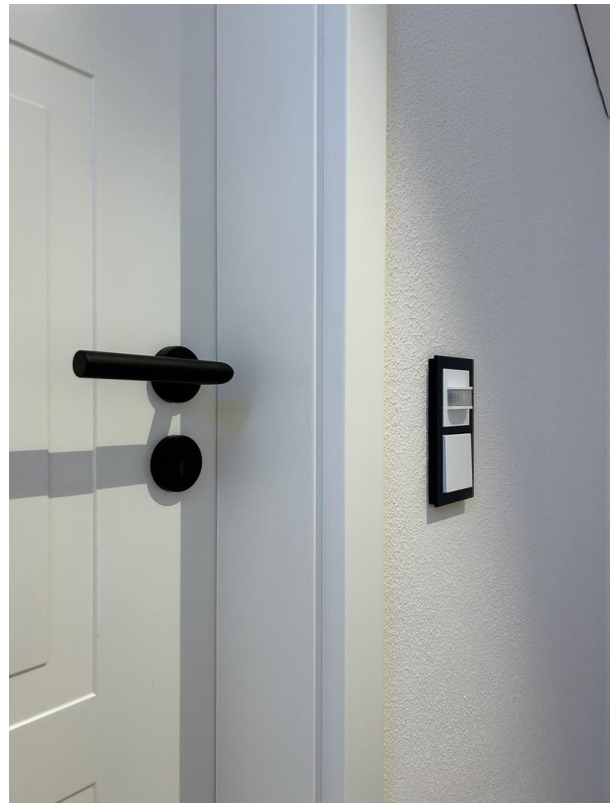
# Exposé - Galerie



Bad OG - Wanne,WC,Bidet,DWB



Dusche begehbar



Zimmertüren neu

# Exposé - Galerie



Studio DG



Garten Terrasse