

# Exposé

## Wohnung in Ottobeuren

**\*\*\*SCHMUCKSTÜCK IN OTTOBEUREN | SOFORT FREI | OHNE PROVISION\*\*\***



Objekt-Nr. OM-327985

### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Christopher Hartmann

87724 Ottobeuren  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN !!

Die Wohnung wird ohne Möbel verkauft und ist sofort frei!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in zentraler und trotzdem ruhiger Lage in Ottobeuren! Diese süße, helle und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung bietet alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen.

Die Wohnung verfügt über 1 großes Wohnzimmer mit Essbereich, 1 Wohnküche, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Duschbad, 1 Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 sonnige Balkone und Gartenanteil.

Die Highlights Ihrer neuen Wohnung:

- ✓ Großzügige Raumaufteilung – Mit ca. 79 m<sup>2</sup> bieten die Räume ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.
- ✓ Wohnküche mit Blick in den Vorgarten (ohne Einbauküche)
- ✓ Helle Atmosphäre – Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.
- ✓ Moderner Stil – Zeitlose Böden helle Holzböden und ein gepflegtes Duschbad mit hellen Fliesen lassen keine Wünsche offen.
- ✓ 1 separater Abstellraum in der Wohnung inklusive Waschmaschinenanschluss sowie ein Kellerabteil sorgen für reichlich Stauraum.
- ✓ Attraktive Lage – Ruhige Wohngegend mit dennoch kurzen Wegen ins Zentrum von Ottobeuren. Supermärkte, Schulen und die berühmte Basilika befinden sich in der Nähe.
- ✓ 2 Balkone und Gartenanteil – Entspannen Sie im Freien und genießen Sie die Sonne und die unverbaute Aussicht ins Grüne.
- ✓ Parkmöglichkeiten gibt es vor dem Haus.
- ✓ Die Ölheizung aus 2003 ist in einem guten Zustand
- ✓ Keine anstehenden Sanierungen

Ihr neues Zuhause liegt optimal:

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale und gleichzeitig ruhige Lage in Ottobeuren. Die malerische Umgebung lädt zu Spaziergängen ein, während Sie durch die Nähe zur Natur eine hohe Lebensqualität genießen.

Jetzt besichtigen und verlieben!

Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie persönlich!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

## Ausstattung

Die Wohnung wird ohne Möbel verkauft und ist sofort frei!

Die Rohrleitungen im Bad wurden komplett erneuert.

Die Elektrik wurde mit einem E-Check überprüft und teilweise erneuert.

## Lage

Perfekte Lage – Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Die Wohnung befindet sich mitten im idyllischen Ottobeuren – einem Ort, der für seine hohe Lebensqualität, sein charmantes Ambiente und seine ausgezeichnete Infrastruktur bekannt ist.

Was diese Lage besonders macht:

**Zentrale und doch ruhige Lage:** Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohngebiet in einer Sackgasse. Hier genießen Sie eine ruhige Atmosphäre, ohne auf die Vorzüge der zentralen Lage verzichten zu müssen. Zu Fuß sind es 5 Minuten ins Zentrum.

**Alles in Ihrer Nähe:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind nur wenige Minuten entfernt. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Kulturelle Highlights:** Die weltbekannte Basilika von Ottobeuren und das Klostermuseum sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt – ein ideales Ziel für entspannte Nachmittage.

**Verkehrsanbindung:** Ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – Die Autobahn A96 erreichen Sie in ca. 15 Minuten, und die umliegenden Städte Memmingen und Kempten sind schnell erreichbar.

**Natur vor der Haustür:** Ottobeuren bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Die umliegenden Wälder, Wanderwege und Radstrecken laden zu sportlichen Aktivitäten oder entspannten Ausflügen ein.

**Fazit:**

Die Lage verbindet optimalen Wohnkomfort mit einer Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Hier finden Sie die perfekte Mischung aus Ruhe, Nähe zur Natur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	203,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche im Badezimmer

# Exposé - Galerie



Waschbecken im Badezimmer



Balkon Ostseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkon



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Home Office



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gang

# Exposé - Galerie



Gang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Waschraum / Abstellraum



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Balkon Südseite

# Exposé - Grundrisse

