

Ideal für Kinder! Großzügige 4-Zimmerwohnung mit Terrasse und Garten in Legau.



EXCELLENCE Maklerhaus  
[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

87764 Legau, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Immobilien-Nr.</b>	2025-ME-2024	<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Endenergieverbrauch</b>	143 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung	<b>Energieausweis gültig bis</b>	23.06.2028
<b>Wohnfläche</b>	ca. 136,37 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1972
<b>Nutzfläche</b>	ca. 3,46 m <sup>2</sup>	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Holz
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>Letzte Modernisierung</b>	2023 Dach, 2012 Heizung, 2009 Fenster, Türen, Bad, Böden, Grundriss
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	<b>Verfügbar ab</b>	01.03.2025
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	0,25 km
<b>Anzahl Balkone</b>	1	<b>Dist. Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Befuerung</b>	Pellet, Holzpellets	<b>Dist. Realschule (km)</b>	12 km
<b>Heizungsart</b>	Holz-Pelletheizung	<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	12 km
<b>Küche</b>	Einbauküche, Wohnküche	<b>Dist. Autobahn (km)</b>	11 km
<b>Terrasse</b>	Ja	<b>Dist. Zentrum (km)</b>	0,70 km
<b>Baujahr</b>	1972	<b>Kaufpreis</b>	260.000,00 €
<b>Zustand</b>	Modernisiert	<b>Käuferprovision</b>	2,38 % inkl. gesetzl. Mwst.

## Beschreibung der Immobilie

Willkommen in dieser schönen 4-Zimmerwohnung, die Sie mit ihrem großzügigen Raumangebot und modernen Komfort erwartet.

Ein durchdachter Grundriss und hochwertige Materialien schaffen ein barrierefreies Zuhause, das gleichzeitig stilvoll und modern ist - ein Zuhause für alle Lebenslagen.

Diese großzügige 4-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss einer kleineren Wohnanlage mit insgesamt acht Einheiten ist über den Terrassenzugang stufenlos zu erreichen.

2009/10 wurde die Einheit mit viel Liebe zum Detail umfassend renoviert und rollstuhlgerecht umgestaltet. Hierbei wurden die Fenster erneuert, sämtliche Böden neu verlegt, weitgehend breitere Schiebetüren eingesetzt und ein direkter Zugang vom Bad ins Schlafzimmer geschaffen.

Von der eigentlichen Wohnungstüre führt eine breite Diele bis in die offene Wohnküche. Der große Raum bietet viel Platz zum Kochen und geselligem Zusammensein. Die Einbauküche kann auf Wunsch in der

Immobilie verbleiben.

Für Vorräte steht Ihnen gleich daneben eine Speisekammer zur Verfügung.

2019 wurde vom anschließenden Wohnbereich ein Gästezimmer abgetrennt (Trockenbauwände - leicht rückbaubar).

In das heutige Wohnzimmer gelangen Sie durch die Diele.

Hier sorgt ein heimeliger Kaminofen für kuschelige Wärme an kalten Tagen, an warmen werden Sie den direkten Zugang zur gepflasterten seitlichen Terrasse schätzen.

Das große Familienbad ist mit einer Wanne in Übergröße, Waschbecken, WC und dem Anschluss für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Wie bereits erwähnt, wurde ausserdem ein direkter Durchbruch zum Elternschlafzimmer geschaffen.

Mit 21,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Kinderzimmer ausreichend Platz auch für zwei Kinder.

Über beide Schlafräume erreichen Sie die geschützte Loggia, auf der Sie Ihr Frühstück unter Sonnenstrahlen genießen können.

Der Einheit zugeordnet ist eine großzügige Terrassenfläche auf zwei Seiten der Wohnung (mit 50 % zur Wohnfläche angerechnet).

Über diese ist der barrierefreie Zugang gewährleistet.

Desweiteren gehört ein 90 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück mit eigener Flurnummer zum Angebot.

Perfekt in die Ummauerung fügen sich praktische Einbauschränke mit viel Platz für allerlei Gartengeräte oder Ihren Holzvorrat ein.

Für mehr Stauraum dient Ihnen der zugehörige Kellerraum mit ca. 3,5 m<sup>2</sup>.

Kontaktieren Sie uns gerne für mehr Informationen oder einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort!

## Beschreibung der Ausstattung

- # Wohnanlage mit 8 Einheiten, Baujahr 1972
- # 136,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche (eigentliche Wohnung = ca. 116 m<sup>2</sup>)
- # ca. 40 m<sup>2</sup> Terrasse (50 % anteilig zur Wohnfläche)
- # 2023 Dachsanierung

- # 2012 erneuerte Pellet-Heizung, Schwedenofen im Wohnzimmer
- # 2009/10 Umbau und Renovierung zur rollstuhlgerechten Wohnung
- # 2019 Abtrennung des Gästezimmers vom Wohnbereich mittels Trockenbauwänden
- # 3fach-verglaste Kunststofffenster
- # stufenloser Zugang über die Terrassenschiebetüre (mit elektr. Rollläden)
- # Schiebetüren zu Bad, Schlafzimmer zum Bad, Wohnküche zu Gästezimmer
- # großzügiges Tageslichtbad mit Familienwanne
- # moderne Fliesenböden in Diele, Bad und Küche
- # Vinylböden im Wohn- und Schlafräumen und im Essbereich
- # wohnungseigener Garten mit sep. Flurnr.
- # Einbauküche
- # Kellerraum

## Lage der Immobilie

Die angebotene Wohnung befindet sich in idyllischer, sehr ruhiger Ortsrandlage von Legau (ca. 3.300 Einwohner) im malerischen Illerwinkel an der südöstlichen Grenze Bayerns nach Baden-Württemberg.



Kindertagesstätte, Grund- und Mittelschule, Ärzte, eine Apotheke, Banken, Lebensmittelmärkte und Gastronomie sind in wenigen Gehminuten gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Zu den weiterführende Schulen in Memmingen, Legau und Leutkirch gelangen Ihre Kinder mit dem Schulbus.

Der Autobahnanschluss an die A96 in Aitrach ist ca. 11 km entfernt, der an die A7 ca. 13 km.

In Leutkirch und Memmingen sind Sie in jeweils ca. einer Viertelstunde und in Kempten in ca. 25 Min.

Die nähere Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und tolle Ausflugsziele für groß und klein.

In der lebendigen Dorfgemeinschaft mit zahlreichen Vereinen werden Sie schnell Anschluss finden.

## Besonderes zur Immobilie

Die Immobilie kann von den Käufern selbst bezogen oder als attraktive Kapitalanlage erworben werden.

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren vollständigen Daten.

Gerne vereinbaren wir Ihren persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen dieses attraktive Angebot.

## Bildergalerie



Terrassenzugang - Essplatz - offene Küche



Essbereich - offene Küche - Terrassezugang



Offene Küche mit Einbauküche



Koch-Essbereich zum Gästezimmer



Diele vom Eingang



Überdachter Ostbalkon

## Bildergalerie



Elternschlafzimmer - Balkonzugang



Elternschlafzimmer zur Diele



Kinderzimmer - Zugang zum Ostbalkon



Kinderzimmer zur Diele



Wohnzimmer - Schwedenofen



Wohnzimmer



## Bildergalerie



Bad



Tageslichtbad mit Familienwanne



Bad zu Elternschlafzimmer und Diele



Arbeitszimmer - Gästezimmer



Speisekammer



Ruhige Ortsrandlage

## Bildergalerie



Terrassenzugang - Kopie



Grüne Umgebung



Anlage



Ortsandlage von der Terrasse - Kopie



Umgebung



## Grundriss



Grundriss

## Ihr Ansprechpartner

Frau Martha Epple  
EXCELLENCE Maklerhaus  
Albert-Einstein-Str. 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08334. 98 97 699  
Mobil: 01721411181  
Fax: 08221. 20 05 41

E-Mail: [m.epple@excellence-maklerhaus.de](mailto:m.epple@excellence-maklerhaus.de)  
Web: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.