



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

Selbstbezug oder Wertanlage - helle 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon und Garten in  
TOP Lage!



87730 Bad Grönenbach, Deutschland



## Daten im Überblick

<b>Immobilien-Nr.</b>	2025-ME-2075	<b>Baujahr</b>	1970
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung	<b>Energieausweis</b>	Bedarfssausweis
<b>Wohnfläche</b>	ca. 89,61 m <sup>2</sup>	<b>Endenergiebedarf</b>	234 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Anzahl Zimmer</b>	3	<b>Energieausweis gültig bis</b>	06.06.2035
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1970
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Letzte Modernisierung</b>	Fenster 2005
<b>Anzahl sep. WC</b>	1	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Anzahl Balkone</b>	1	<b>Kaufpreis</b>	255.000,00 €
<b>Befeuerung</b>	Öl, Holz	<b>Kaufpreis Garage</b>	17.000,00 €
<b>Heizungsart</b>	Ölzentralheizung, Schwedenofen	<b>Anzahl GA oder TG-Stellplätze</b>	2,00
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl	<b>Stellplatzanzahl</b>	2
<b>Küche</b>	Wohnküche, Keine Einbauküche vorhanden	<b>Käuferprovision</b>	2,975 % inkl. gesetzl. Mwst.
<b>Balkon</b>	Ja		



## Beschreibung der Immobilie

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Drei-familienhauses aus solider Ziegelmassivbauweise (Baujahr 1970) überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem attraktivem Gartenanteil mit altem Baumbestand nach Südwesten.

Auf rund 90m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung. Beim Eintreten empfängt Sie eine zentrale Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Direkt angrenzend finden Sie eine kompakte Garderobennische, ideal zum Verstauen von Jacken, Schuhen und mehr.

Das Tageslichtbad ist freundlich gefliest und mit Badewanne, Duschkabine und Waschbecken ausgestattet. Das separate WC – ebenfalls mit Fenster – ergänzt den funktionalen Grundriss und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnküche ist großzügig geschnitten und bietet Platz für einen Esstisch und gemeinsames Kochen.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit Zugang zum teil-überdachten Südbalkon. Dank der breiten Fensterfront genießen Sie hier ein angenehmes Raumgefühl und ganztägig viel Licht. Ein Anschluss für einen Schwedenofen ist bereits vorhanden und sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der ca. 221m<sup>2</sup> große Gartenanteil, welcher zu Ihrer Nutzung bereitsteht. Ob zum Spielen, Gärtnern oder einfach nur zum Entspannen – hier bleiben Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Zum Angebot gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil mit ca. 10m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Doppelgarage für 17.000,- € (Baujahr 1981), die sich direkt am Garten befindet und von dort aus begehbar ist.

Ihre Waschmaschine und ggf. ein Trockner finden Platz in der gemein-



schaftlich genutzten Waschküche.

Die Wohnung ist mit doppelt verglasten Kunststofffenstern (2005) ausgestattet und verfügt über gepflegte Laminat- und Fliesenböden. Beheizt wird das Gebäude über eine gut gewartete Ölzentralheizung.

Kaufpreis Wohnung: 255.000€

Doppelgarage + Stellplatz: 17.000€

Gesamtpreis: 272.000€ zzgl. 2,975% Käuferprovision inkl. MwSt.

- # gepflegte und regelmäßig gewartete Ölzentralheizung (Brenner 1993)
- # 10 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- # Doppelgarage, Baujahr 1981 am Gartenanteil
- # SAT-Anschluss

## Lage der Immobilie

Die Immobilie befindet sich in sonniger Randlage des Kneippheilbades Bad Grönenbach im Landkreis Unterallgäu.

Der Kurort besticht durch seine hervorragende Infrastruktur. Große Discounter, Ärzte, eine Apotheke, 4 Kindergärten mit Hort und Krippe, eine Grund- und Mittelschule und ein vielfältiges gastronomische Angebot gibt es in der Gemeinde.

Weiterführende Schulen (Schulbusverbindung) befinden sich in Ottobeuren und Memmingen.

Der Autobahn-Anschluss an die A7 ist nur 2 km entfernt. In ca. einer Viertelstunde sind Sie Memmingen und auch in Kempten, in 20 Minuten am Allgäu-Airport.

## Beschreibung der Ausstattung

- # Gebäude in Ziegelmassivbauweise, Baujahr 1970
- # ca. 221 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil auf der Süd- und Westseite des Hauses
- # Wohnfläche 89,61 m<sup>2</sup>
- # 3-Zimmer-Wohnung
- # 1. Obergeschoss
- # Schwedenofenanschluss im Wohnzimmer
- # doppelt verglaste Kunststofffenster (2005)
- # Laminatböden, Fliesenboden im Bad



Auch an das Netz der Deutschen Bahn ist Bad Grönenbach ange- schlossen. Der Bahnhof befindet sich im Ortsteil Thal (2,5 km).

Nichtmotorisierte können den Flexibus rufen, um zum Zielort zu gelan- gen.

Die Allgäuer Alpen sind in einer halben Autostunde zu erreichen, zum Bodensee, nach Ulm und nach Österreich fahren Sie in jeweils ca. 40 Min.

Unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet der Ort und die liebliche Allgäuer Voralpenlandschaft.

Loipen und Wanderwege, Radwege und Golfplätze, Badeseen und Schwimmbäder, Kletterhallen oder Felswände - Sie haben die Qual der Wahl!

Zahlreiche Vereine freuen sich auf neue Mitglieder - so finden Neubür- ger schnell Anschluss!

sofort bezogen werden.

Die mtl. Nebenkosten beliefen sich aktuell auf ca. 200 € mtl.

Die Höhe eines mtl. Hausgeldes vereinbaren die neuen Eigentümer selbst mit der freundlichen Eigentümergemeinschaft.

Gerne reservieren wir Ihren persönlichen Besichtigungstermin und be- antworten Ihre Fragen!

## Besonderes zur Immobilie

Die Immobilie ist frei und kann nach Kaufpreiseingang von den Käufern



## Bildergalerie



Balkon - überdacht



Überdachter Südbalkon



Umgebung



Gartenanteil - Südwest



Gartenanteil mit Doppelgarage



Überdachter Eingangsbereich



## Bildergalerie



Wohnzimmer zum Südbalkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Schwedenofen



Wohnzimmer mit Ofen



Diele



Elternschlafzimmer



## Bildergalerie



Gr. Schlafzimmer



Eltern



Schlafzimmer nach Süden



Eltern zur Diele



Diele zum Ausgang



Kinderzimmer - Büro



## Bildergalerie



Garderobe zum Büro



zur Diele



Garderobe zur Küche



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche zur Speis



## Bildergalerie



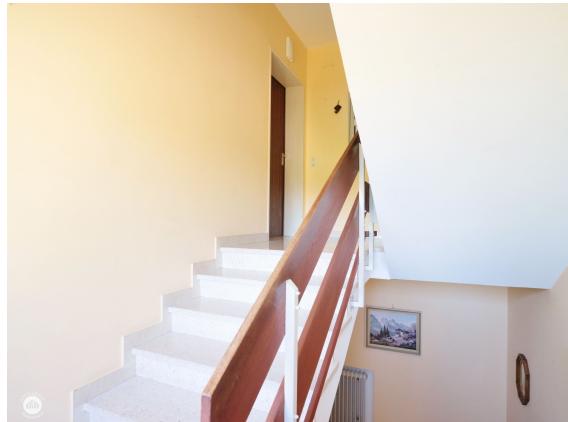
Bad



Bad - Duschkabine



WC



Treppenhaus



Gemeinschaftswaschküche



Heizungsanlage 2



## Bildergalerie



Doppelgarage



## Grundriss



Grundriss



## Ihr Ansprechpartner

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

Tel.: 08334. 98 97 699  
Mobil: 0172 141 11 81  
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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.