



EXCELLENCE Maklerhaus

Objekt: 2025-ME-2039

Fast wie ein Haus - helle Erdgeschosswohnung mit 325 m² Garten und Doppelgarage!

Erdgeschoss, Bad Grönenbach

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Tel.: 08334. 98 97 699

Fax: 08221. 20 05 41

m.epple@excellence-
maklerhaus.de

www.excellence-maklerhaus.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

Daten

Immobilien-Nr.	2025-ME-2039
PLZ	87730
Ort	Bad Grönenbach
Land	Deutschland
Kaufpreis	309.000,00 €
Kaufpreis Garage	20.000
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	2
Stellplatzanzahl	2
Käuferprovision	2,975 % inkl. gesetzl. Mwst. vom notariellen Kaufpreis
Befeuerung	Öl, Holz
Heizungsart	Ölzentralheizung, Schwedenofen
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Wohnküche
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 91 m ²
Anzahl Zimmer	3

Anzahl	2
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	234 kWh/(m ² a)
Energieausweis	06.06.2035
gültig bis	
Baujahr lt.	1970
Energieausweis	
wesentlicher	Öl
Energieträger	
Letzte	Fenster 2007
Modernisierung	



EXCELLENCE

Maklerhaus



Beschreibung

Sonnenseiten-Domizil mit großem Garten – 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung zum Verlieben inkl. Doppelgarage.

Licht, Luft und Lebensfreude auf 91 m² Wohnfläche + ca. 325 m² Privatgarten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine einladende Diele, die nahtlos in eine großzügige Garderobenlösung übergeht und Ihnen im Alltag genauso wie bei Gästeempfängen viel Komfort bietet.

Direkt gegenüber eröffnet sich das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Gleich daneben finden Sie ein separates WC mit Fenster.

In der nach Westen ausgerichteten Wohnküche lassen sich kulinarische Genüsse mit entspannten Stunden verbinden. Die Küche fügt sich harmonisch in den Raum und schafft gemeinsam mit dem Blick ins Grüne eine Wohlfühlatmosphäre.

An kühleren Abenden verbreitet der Schwedenofen im südseitigen Wohnbereich behagliche Wärme; durch die breite Fensterfront genießen Sie hier ganztägig Sonnenlicht und haben zugleich Zugang zur teilweise überdachten Terrasse.

Ihr Schlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort, in dem die Morgensonnenstrahlen Sie sanft weckt und genügend Platz für ein großes Doppelbett sowie Ihren Kleiderschrank lässt. Ein weiteres Zimmer bietet sich flexibel als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer an – je nachdem, wie Sie Ihren Alltag gestalten möchten.

Der wahre Höhepunkt dieser Erdgeschosswohnung ist jedoch der private Gartenanteil von rund 325 m² auf der Süd- und Ostseite. Ob beim Kaffeeklatsch auf der Veranda des charmanten Gartenhauses, bei Festen unter freiem Himmel oder bei der Pflege Ihres grünen Reichs – hier erleben Sie das gewisse Flair mitten in gepflegter Mehrparteienhaus-Idylle. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor, überdachtem Zugang zum Haus und zusätzlichem Außenstellplatz komplettiert dieses durchdachte Angebot.

Gebaut in solider Ziegelmassivbauweise im Jahr 1970 und kontinuierlich modernisiert –

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08334. 98 97 699

m.epple@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221. 20 05 41

www.excellence-maklerhaus.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

—

©

dazu zählen 2005 eingebaute Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie eine regelmäßig gewartete Ölzentralheizung – verbindet dieses Domizil Gediegenheit mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Natürlich kann das ein oder andere noch modernisiert werden, doch die grüne Oase und die Grundsubstanz dieses Hauses schaffen eine sehr gute Basis, hier seinen Lebensmittelpunkt zu finden.

Der Kaufpreis wird für die Wohnung wie folgt aufgeteilt: KP Wohnung beträgt 309.000 €, die zugehörige Doppelgarage inklusive Außenstellplatz 20.000 €, was zu einem gesamten Kaufpreis von 329.000 € zuzüglich der allgemeinen Kaufnebenkosten führt.

Lassen Sie sich dieses lichtdurchflutete Gartendomizil nicht entgehen und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Sie bald in Ihrem zukünftigen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Lage

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. 10 Minuten sind Sie Memmingen und auch in Kempten.

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

Nichtmotorisierte können den Flexibus rufen, um zum Zielort zu gelangen.



EXCELLENCE

Maklerhaus

—

©

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 Neubürger schnell Anschluss!

Ausstattung Beschreibung

- # Gebäude in Ziegelmassivbauweise, Baujahr 1970
- # ca. 325 m² großer Gartenanteil auf der Süd- und Ostseite des Hauses
- # Wohnfläche 90,96 m²
- # 3-Zimmer-Wohnung
- # Schwedenofenanschluss im Wohnzimmer
- # doppelt verglaste Kunststofffenster (2005)
- # Laminatböden, Fliesen im Bad
- # gepflegte und regelmäßig gewartete Ölzentralheizung (Brenner 1993)
- # großer Kellerraum
- # Gartenhaus mit Strom und überdachter Veranda, eigener Holz- und Geräteschuppen
- # breite Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Tor, überdacht zugänglich
- # SAT-Anschluss

Sonstige Angaben

Die Immobilie ist aktuell noch bewohnt, die Mieterin ist jedoch auf der Suche. Ein baldiger Selbstbezug kann in Aussicht gestellt werden.

Das Gebäude wird derzeit mit der gut funktionierenden und regelmäßig gewarteten Ölheizung beheizt.



EXCELLENCE

Maklerhaus



Die mtl. Nebenkosten beliefen sich aktuell auf ca. 250 € mtl.

Die Höhe des mtl. Hausgeldes vereinbaren die neuen Eigentümer selbst innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Gerne reservieren wir Ihren persönlichen Besichtigungstermin und beantworten Ihre Fragen!

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08334. 98 97 699

m.epple@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221. 20 05 41

www.excellence-maklerhaus.de



EXCELLENCE

Maklerhaus



Garten zur Terrasse



Teilweise überdachte Südterrasse



Zur Terrasse



Wohnzimmer zur Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08334. 98 97 699

m.epple@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221. 20 05 41

www.excellence-maklerhaus.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

©



Schwedenofenanschluss



Wohnzimmer



Wohnküche



Wohnküche



Einbauküche



Essplatz

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08334. 98 97 699

m.epple@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221. 20 05 41

www.excellence-maklerhaus.de



EXCELLENCE

Maklerhaus



Diele zum Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Bad

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08334. 98 97 699

m.epple@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221. 20 05 41

www.excellence-maklerhaus.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

Excellence-Maklerhaus.de



Grundriss

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Tel.: 08334. 98 97 699

Fax: 08221. 20 05 41

m.epple@excellence-
maklerhaus.de

www.excellence-maklerhaus.de



Ihre Ansprechpartnerin

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

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

E-Mail:
m.epple@excellence-maklerhaus.de
Web: www.excellence-maklerhaus.de

Rechtshinweis

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.