



EXCELLENCE Maklerhaus

Objekt: 2025-ME-2039

## **Fast wie ein Haus - helle Erdgeschosswohnung mit 325 m<sup>2</sup> Garten und Doppelgarage!**

Erdgeschoss, Bad Grönenbach

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

## Daten

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

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

## Beschreibung

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

Licht, Luft und Lebensfreude auf 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 325 m<sup>2</sup> Privatgarten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine einladende Diele, die nahtlos in eine großzügige Garderobenlösung übergeht und Ihnen im Alltag genauso wie bei Gästeempfangen 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 Morgensonne 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 m<sup>2</sup> auf der Süd- und Ostseite. Ob beim Kaffeeeklatsch 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 –

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.



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 liebeliche 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 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil auf der Süd- und Ostseite des Hauses
- # Wohnfläche 90,96 m<sup>2</sup>
- # 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.

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

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

Gerne reservieren wir Ihren persönlichen Besichtigungstermin und beantworten Ihre Fragen!



Garten zur Terrasse



Teilweise überdachte Südterrasse



Zur Terrasse



Wohnzimmer zur Terrasse



Wohnzimmer



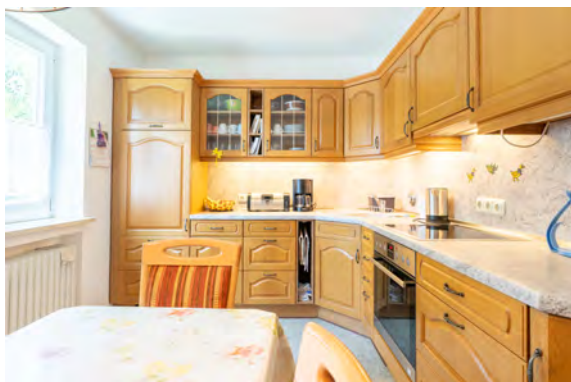
Wohnzimmer



Schwedenofenanschluss



Wohnzimmer



Wohnküche



Wohnküche



Einbauküche



Essplatz





Diele zum Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Bad



Grundriss



## 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](mailto:m.epple@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.excellence-maklerhaus.de](http://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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.