

## Geräumige 3-Zimmer und ein eigener Gartenanteil - Ihr neues Zuhause nahe Memmingen!



Frauentalstr. 12, 87752 Holzgünz, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Immobilien-Nr.</b>	2024-ME-1912	<b>Balkon</b>	Ja
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Objekttyp</b>	Eigentumswohnung	<b>Baujahr</b>	1968
<b>Wohnfläche</b>	ca. 96 m <sup>2</sup>	<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Anzahl Zimmer</b>	3	<b>Energieausweis</b>	liegt zur Besichtigung vor
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2	<b>Letzte Modernisierung</b>	2010 Böden, Bad, Fenster
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Anzahl sep. WC</b>	1	<b>Kaufpreis</b>	262.000,00 €
<b>Anzahl Balkone</b>	1	<b>Kaufpreis Garage</b>	13.000,00 €
<b>Anzahl Aussenparkplätze</b>	1	<b>Anzahl GA oder TG-Stellplätze</b>	1,00
<b>Befeuerung</b>	Öl	<b>Anzahl Aussenstellplatz</b>	1
<b>Heizungsart</b>	Ölzentralheizung	<b>Stellplatzanzahl</b>	2
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl	<b>Käuferprovision</b>	2,38 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mwst.
<b>Küche</b>	Wohnküche, Keine Einbauküche vorhanden		

## Beschreibung der Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss des 1968 erbauten Dreiparteienhauses wurde 2010 von Grund auf renoviert.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, vom dem es linkerhand erstmal ins geräumige Schlafzimmer geht.

Das Highlight dieser Einheit ist sicherlich der nach Süden ausgerichtete Wohnbereich mit Zugang zum überdachten Balkon.

Die breite Fensterfront sorgt für ein liches Raumgefühl zu jeder Jahreszeit - an manchen Tagen sind sogar die Berge zu sehen!

In der nach Westen augerichteten Wohnküche gibt es viel Platz zum Kochen und gemütlichen Beisammensein.

Das hell geflieste Tageslichtbad zur Nordseite wurde mit Wanne, Duschkabine und gemauertem Waschtisch eingerichtet.

Ein weiterer Raum, der sich z. B. bestens als kleines Home-Office, als Hauswirtschaftsraum oder einfach als Abstellraum eignet, steht nebenan zur Verfügung.

Ihre Garderobe verstauen Sie im praktischen Einbauschränk.

Das WC wurde dahinter plziert - idealerweise gleich beim Eingang.

Ein weiteres "Zuckerl" dieses Angebotes ist der eigene Gartenanteil mit einer Fläche von 165 m<sup>2</sup>.

Die neuen Eigentümer können sich fast ganztätig über direkte Sonneneinstrahlung freuen und auf der gepflasterten Terrasse warme Sommerabende genießen.

Sie können endlich Ihren grünen Daumen ausleben oder eine Schaukel für Ihre Kinder aufstellen.

Stauraum für Gartengeräte etc. gibt es in einem Schuppen.

Der Immobilie zugeordnet ist auch ein gemütlicher Kellerraum mit Heizkörper, Holzdecke- und Boden.

Ihre Waschmaschine (und gerne auch einen Trockner) stellen Sie in der

Gemeinschaftswaschküche mit direktem Gartenzugang auf.

Für Ihr Fahrzeug erwerben Sie einen KFZ-Stellplatz in der Doppelgarage am Haus sowie einen weiteren Stellplatz im Freien für insgesamt zzgl. 13.000 €.

Verkaufspreis Wohnung: 262.000,00 €

Verkaufspreis Garagen- und Aussenstellplatz: 13.000,00 €

Gesamt: 275.000,00 € zzgl. 2,38 % inkl. MwSt.

## Beschreibung der Ausstattung

- Ziegelmassivhaus Baujahr 1968
- Ölzentralheizung (1982), Gasanschluss im Haus
- 2fach-verglaste Kunststoffenster mit Rollläden
- Echtholzparkettböden in Wohn-, Schlafbereich und im HWR
- Granitböden in Diele, Küche, Bad und WC
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WB
- separates WC mit Fenster
- Garderobe mit Einbauschränk
- grosser Kellerraum mit Heizkörper

- 1 Garagenstellplatz
- 1 Aussenstellplatz
- Gemeinschaftswaschküche mit direktem Gartenzugang
- ca. 165 m<sup>2</sup> Gartenanteil mit gepflasterter Terrassenfläche und Schuppen
- SAT-Anschluss

## Lage der Immobilie

Die angebotene Immobilie befindet sich in ländlich Lage in einem Ortsteil der Unterallgäuer Gemeinde Holzgünz nahe Memmingen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und auch einen Kindergarten gibt es im 2 km entfernten Holzgünz.

Die Stadt Memmingen erreichen Sie in kurzer Zeit, dort finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie weiterführende Schulen, große Discounter, Ärzte, Restaurants u. v. a. m.

Die idyllische Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege sowie herrliche Ausflugsziele in den nahegelegenen Allgäuer Alpen und dem Bodensee.

Durch den nur ca. 5 km entfernten Autobahnanschluss an die A96 sind Sie in einer knappen halben Stunde in Kempten und auch in Ulm, München ist nur eine Autostunde entfernt.

Alternativ fahren Sie mit der Deutschen Bahn ab dem Bahnhof Sonthheim.

## Besonderes zur Immobilie

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

Der erst vor einigen Jahren installierte Gasanschluss bietet eine mögliche Alternative.

Die bisherigen Nebenkosten der letzten Bewohner beliefen sich auf ca. 150 € mtl.

Eine genaue Angabe zum zukünftigen Hausgeld ist aktuell nicht möglich.

Die Immobilie steht leer und könnte von Ihnen selbst oder Ihren Mietern ohne große Renovierungsarbeiten sofort bezogen werden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot.

Gerne reservieren wir einen zeitnahen Besichtigungstermin. Wir zeigen Ihnen gerne die Räumlichkeiten und beantworten Ihre Fragen.

## Bildergalerie



Balkon zum Garten



Überdachter Südbalkon



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Wohnzimmer



Wohnzimmer zur Diele



Wohnküche

## Bildergalerie



Wohnküche



Wohnküche



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Bad

## Bildergalerie



HWR - Büro - Abstellraum



Diele vom Eingang



Garderobe - Einbauschränk - zum WC



WC



Garten - Südwestseite



Gartenanteil mit Schuppen



## Bildergalerie



Gartenanteil



Terrasse mit Gartenanteil



Treppenhaus



Keller



Waschküche



Waschküche Foto 2

## 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.