

Selbst einziehen oder vermieten - attraktive Erdgeschoss-Wohnung im Illerwinkel!



87764 Legau, Deutschland

Daten im Überblick

Immobilien-Nr.	2024-ME-1891	Zustand	Vollständig renoviert
Objektart	Wohnung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Objekttyp	Erdgeschoss	Endenergiebedarf	103,40 kWh/(m ² *a)
Wohnfläche	ca. 92 m ²	Energieausweis gültig bis	18.09.2033
Anzahl Zimmer	2,50	Baujahr lt. Energieausweis	1960
Anzahl Schlafzimmer	1	wesentlicher Energieträger	Gas
Anzahl Badezimmer	1	Letzte Modernisierung	2018 = Heizungsanlage, Wasser- und Stromleitungen, Badezimmer, WC, Laminatböden, Fenster und Türen 2020 = Innenwanddämmung - Westseite, Einbauküche
Anzahl sep. WC	1	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Anzahl Aussenparkplätze	1	Kaufpreis	209.000,00 €
Befuerung	Gas	Anzahl Aussenstellplatz	1
Heizungsart	Zentralheizung	Stellplatzanzahl	1
Küche	Einbauküche, offene Küche	Hausgeld	190,00 €
Baujahr	1960	Käuferprovision	2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Beschreibung der Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen der charmanten Gemeinde Legau im schönen Illerwinkel!

Der liebevoll gestalteten 2-Zimmer-Wohnung (erweiterbar zur 3-Zimmer-Wohnung) im Erdgeschoss des 1960 erbauten Gebäudes wurde in den Jahren 2018 bis 2020 durch eine umfassende Renovierung eine zeitgemäße Note verliehen.

Sie erwerben 40/100 Miteigentumsanteil - das Gebäude ist in lediglich 2 Wohneinheiten unterteilt.

Sie müssen lediglich eine Stufe überwinden, um in den schönen Flur der Wohnung zu gelangen - von diesem erreichen Sie alle Räume.

Das Highlight dieser Immobilie ist das gemütliche Wohnzimmer mit offener Küche.

Auf knapp 33 m² finden Sie genug Platz für Ihre Wohnlandschaft und einen großen Esstisch zum geselligen Beisammensein.

Die hochwertige Einbauküche bietet nicht nur Funktionalität, sondern

auch einen ästhetischen Blickfang.

Hier können Sie kulinarische Genüsse in einer stilvollen Umgebung zubereiten und gemeinsam mit Ihren Liebsten genießen.

2020 wurde die Westseite mit einer Innenwanddämmung und zusätzlich mit einer Lüftungsanlage inkl. Wärmerückgewinnung versehen - eine permante Frischluftzufuhr ohne teure Energieverluste ist somit gewährleistet.

Auch das Schlafzimmer bietet mit einer angenehmen Größe individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr persönliches Wohlbefinden.

Das innenliegende Duschbad wurde 2018 erneuert und 2020 ein wenig vergrößert.

Zum nebenan liegenden Hauswirtschaftsraum wäre ein weiterer Durchbruch problemlos möglich.

Geschmackvoll gefliest ist auch das separate WC mit Waschbecken.

Z. B. ein Kinderzimmer oder auch ein Homeoffice könnte ohne weiteres am Ende des Flures abgetrennt werden.

Über eine Terrassentüre kommen Sie zu einem kleinen, schattigen und

ruhigen Freisitz.

Der Zugang ins Obergeschoss über die Innentreppe wurde verschlossen.

Die Stufen werden aktuell als Stauflächen genutzt.

Zum Angebot gehört zudem ein ca. 10 m² großer Keller, den Sie über eine Treppe vom Flur aus erreichen.

Ihr Auto hat seinen eigenen Stellplatz vor der Tür - herrliche bequemlich!

Beschreibung der Ausstattung

- neuwertige, energieeffiziente Gaszentralheizung
- Kaminofen-Anschlussmöglichkeit
- 2fache Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung
- Wanddämmung innen auf der Westseite
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im Wohnbereich
- Laminatböden im Wohn- und Schlafbereich sowie im Flur
- moderne weiße Türen

- geschmackvolle Einbauküche inkl. Elektrogeräte - im Kaufpreis enthalten

- niedriges Hausgeld (u. a. durch Selbstverwaltung)

- schattiger Freisitz

- KFZ-Stellplatz am Haus (im Kaufpreis enthalten)

Lage der Immobilie

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage mitten in der Unterallgäuer Gemeinde Legau (ca. 3.300 Einwohner) an der südöstlichen Grenze Bayerns nach Baden-Württemberg.

Kindergarten und Hort, Grund- und Mittelschule, Ärzte, eine Apotheke, Banken, Lebensmittelmärkte und Gastronomie gibt es im Ort, weiterführende Schulen in Memmingen, Legau und Kempten.

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 vom Käufer selbst bezogen oder als wertbeständige Anlage mit sicherer Rendite erworben werden.

Besonders hervorzuheben sind die sehr niedrigen Nebenkosten (Hausgeld).

Aktuell wird auf eine teure Hausverwaltung etc. verzichtet, die Eigentümer regeln die notwendigen Zahlungen intern ohne bürokratischen Aufwand.

Auf Wunsch eines neuen Eigentümers kann dieses gerne geändert werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage.

Sie erhalten zeitnah unsere Antwort-Mail mit der freundlichen Bitte um Registrierung.

Gerne vereinbaren wir Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Bildergalerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer nach Westen



Großes Wohnzimmer



offene Küche



Wohnzimmer - offene Küche mit EBK und Essplatz

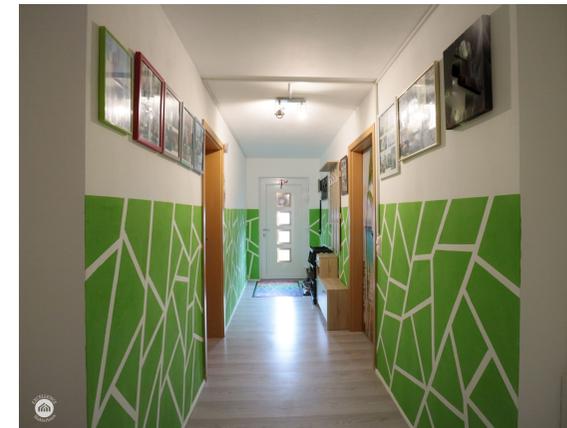
Bildergalerie



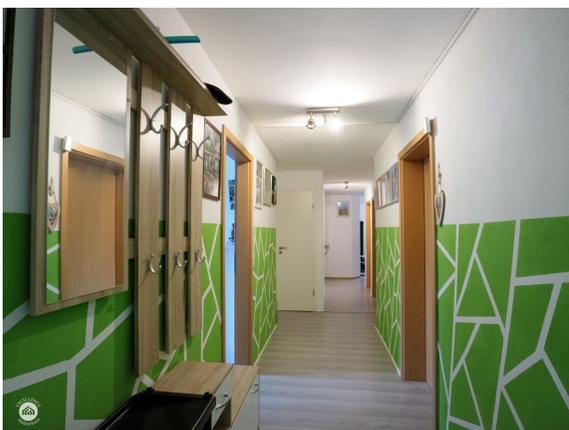
Wohnen



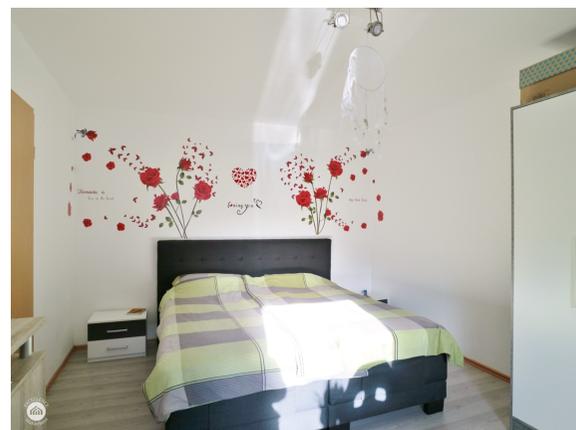
Einbauküche inkl.



Flur zur Haustür



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Bildergalerie



Bad - Dusche



WC



3. Zimmer - möglich



HWR



Verschlüsselter Zugang zu OG - Treppe als
Abstellflächen

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
Web: 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.