



# A



GERLINDE M. AHNE  
IMMOBILIEN



Objekt: 6136

## Schmuckes RMH in idyllischer Lage - Kaufbeuren!

Reihenmittel, Kaufbeuren

329.000,00 €

Immobilien Ahne IVD  
Mühlgasse 2  
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272  
Fax: +49 8261 7317270

[anfragen@immobilien-ahne.de](mailto:anfragen@immobilien-ahne.de)  
[www.immobilien-ahne.de](http://www.immobilien-ahne.de)



GERLINDE M. AHNE  
IMMOBILIEN

## Daten

|           |              |                 |                   |
|-----------|--------------|-----------------|-------------------|
| ImmoNr    | 6136         | Außen-Provision | Käuferprovision   |
| PLZ       | 87600        |                 | 3,57 % inkl. 19 % |
| Ort       | Kaufbeuren   |                 | Mwst.             |
| Kaufpreis | 329.000,00 € | Befuerung       | Öl                |
|           |              | Heizungsart     | Ofenheizung       |



GERLINDE M. AHNE  
IMMOBILIEN

## Beschreibung

Haus zu kaufen in Kaufbeuren:

Klein aber fein. Dieses Reihenmittelhaus ist ein charmantes und funktionales Zuhause, ideal für eine kleine Familie oder Paare. Es bietet eine kompakte, durchdachte Raumaufteilung und überzeugt durch gemütliche Wohnbereiche und praktische Ausstattung. Im Laufe der Jahre wurden bereits Renovierungsarbeiten durchgeführt. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für einen Hauswirtschaftsraum oder Hobbybereich. Eine Außentreppe führt Sie vom Keller aus in den Garten.

Die Südterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen gemütlichen Platz für Gartenmöbel oder eine kleine Grillecke. Ein kleiner Garten oder eine Grünfläche ergänzt den Außenbereich.

Beheizt wird das Objekt mit Öl-Einzelöfen/zentrale Ölversorgung.

Das Objekt überzeugt durch seine kompakte Bauweise, den durchdachten Grundriss und die praktische Ausstattung. Es ist „klein, aber fein“ – ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial, besonders für Menschen, die auf der Suche nach einem überschaubaren, gepflegten Eigenheim sind. Eine Garage gehört nicht zum Objekt.

## Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den Flur, der genug Platz für Ihre Garderobe bietet.

Die Küche ist mit einer zweckmäßigen Einbauküche ausgestattet, die alles bietet, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Der offene Ess- und Wohnbereich ist zur Westseite ausgerichtet, ein heller und freundlicher Raum, der sich perfekt für gemeinsame Mahlzeiten eignet. Dieser Bereich ist das Herzstück des Hauses: gut geschnitten mit direktem Zugang zur Südterrasse, die an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Ein praktisches Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können, beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder ein Büro. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde bereits renoviert und ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch und

einem WC ausgestattet.

Dachgeschoss: dieser Bereich ist noch nicht ausgebaut, es wäre jedoch Potential vorhanden.

Keller: Waschkeller mit Gartenzugang, Vorratsraum, Ölkeller.

Teilweise wurden schon neue Kunststoffisolierfenster eingebaut. Zeitlose Raumtüren und Parkettböden zieren die Räume.

## Lage

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet. Kaufbeuren bietet Wohnen in ruhiger, familienfreundlicher Lage mit Tempo-30-Zone. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Versorgung im Alltag.

Kaufbeuren überzeugt mit einer modernen Infrastruktur. Alle Einkaufsmöglichkeiten für das tägliche Leben sind in dieser schönen Stadt gegeben. Dank der guten Verkehrsanbindung über die B12, B16 und den Bahnhof erreichen Sie Augsburg, München oder Memmingen schnell und unkompliziert. Auch die Flughäfen Memmingen und München sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Hier wohnen Sie ruhig und grün – ohne auf die Vorzüge einer ausgezeichneten Anbindung verzichten zu müssen.