

Objekt: 6233

Wohnoase - attraktive Wohnung im Erdgeschoss - Neugablonz!

Erdgeschoss, Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz

379.000,00 €

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Daten

ImmoNr	6233
PLZ	87600
Ort	Kaufbeuren / Kaufbeuren-Neugablonz
Kaufpreis	379.000,00 €

Außen-Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mwst.
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Beschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage zur Innenstadt. Die Räume wurden ursprünglich als Ladeneinheit genutzt und vor rund zwei Jahren zu Wohnraum umgestaltet. Die Ost-, Süd- und Westausrichtung sorgt für eine angenehme Belichtung der Wohnung.
Der Eigentümer hat die Immobilie geschmackvoll ausgebaut und modernisiert. Der Bezug der Wohnung erfolgte im Herbst 2025. Die Raumaufteilung ist bedarfsgerecht und praktisch gestaltet, sodass sich die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare eignet.
Im Zuge der Umgestaltung wurden unter anderem ein neues Badezimmer eingebaut, neue Lichtschalter installiert, Teilbereiche der Wasser- und Elektro-Installationen ergänzt oder erneuert, sämtliche Bodenbeläge und Raumtüren ausgetauscht und die Wände überarbeitet. Teilweise wurden die Heizkörper aufwendig verkleidet. Eine Einbauküche wurde auch eingebaut.
Besonderen Wohnkomfort bieten die durchdachten Lichtlösungen in den Räumen. Integrierte und stilvolle Beleuchtungselemente schaffen insbesondere in den Abendstunden eine angenehme Atmosphäre und führen harmonisch durch die gesamte Wohnung.
Vorhandene Nischen wurden sinnvoll ausgebaut und bieten zusätzlichen Stauraum.
Über eine Treppe gelangen Sie in das Untergeschoss. Dort befindet sich ein weiterer Raum mit ca. 20 m^2, der beheizbar ist und vielseitig genutzt werden kann. Diese Fläche ist nicht in der Wohnfläche enthalten.
Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung (BJ. 2004) beheizt, im Bad liegt eine Fußbodenheizung.
Zum Angebot gehören zudem zwei PKW-Stellplätze.
Eine ansprechende Wohnung mit durchdachter Ausstattung, zentraler Lage und zusätzlicher Nutzfläche im Untergeschoss.

Ausstattung Beschreibung

Raumaufteilung:
Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung mit eigenem Eingang, offen gestaltetem Wohn- und Kochbereich sowie großzügigen Platzverhältnissen. Bei Bedarf kann ein separater Garderobenbereich abgetrennt werden.
Der Wohnbereich ist offen konzipiert und umfasst eine integrierte Einbauküche, die zum

Inventar gehört. Das Schlafzimmer ist geräumig geschnitten und verfügt über ein eingebautes Heimkino; die Dolby-Surround-Anlage ist Bestandteil der Ausstattung.
Das große Tageslichtbad ist mit einem Waschtisch samt Einbauten, einer großzügigen begehbaren Regendusche, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet. Die sanitären Einbauten in Bad und WC gehören ebenfalls zum Inventar. Im Zuge des Neueinbaus des Badezimmers wurden Teile der Wasserinstallation erneuert.
Eine massive Treppe führt in das Untergeschoss mit beheizbarem Hobbyraum. Im Treppenbereich steht zusätzlicher Platz für Schuhschränke oder weitere Aufbewahrungslösungen zur Verfügung. Über der Treppe wurde ein Podest geschaffen, das sich als Homeoffice oder Ankleidebereich nutzen lässt.
Die Immobilie präsentiert sich insgesamt als sehr gemütliches Zuhause mit einer wohnlichen Atmosphäre, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.
.

Lage

Zentrale in Neugablonz und nahe zum Zentrum von Neugablonz mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Bushaltestellen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
Die Anbindung ist sehr gut: Über die B12/A96 gelangt man schnell nach Augsburg oder München. In der Umgebung entstehen moderne Wohnquartiere, was die Wohnqualität und Nachfrage weiter steigert.
Eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder Berufspendler.

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de



Wohnbereich



Kochen-Essen



Wohnbereich



Treppe zum Raum UG



Flur



Flur

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de



Kleiner Raum über Treppe



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnbereich



Hobbyraum



Hobbyraum, beheizbar

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

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

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de