

Zweifamilienhaus im Herzen von Lindenberg



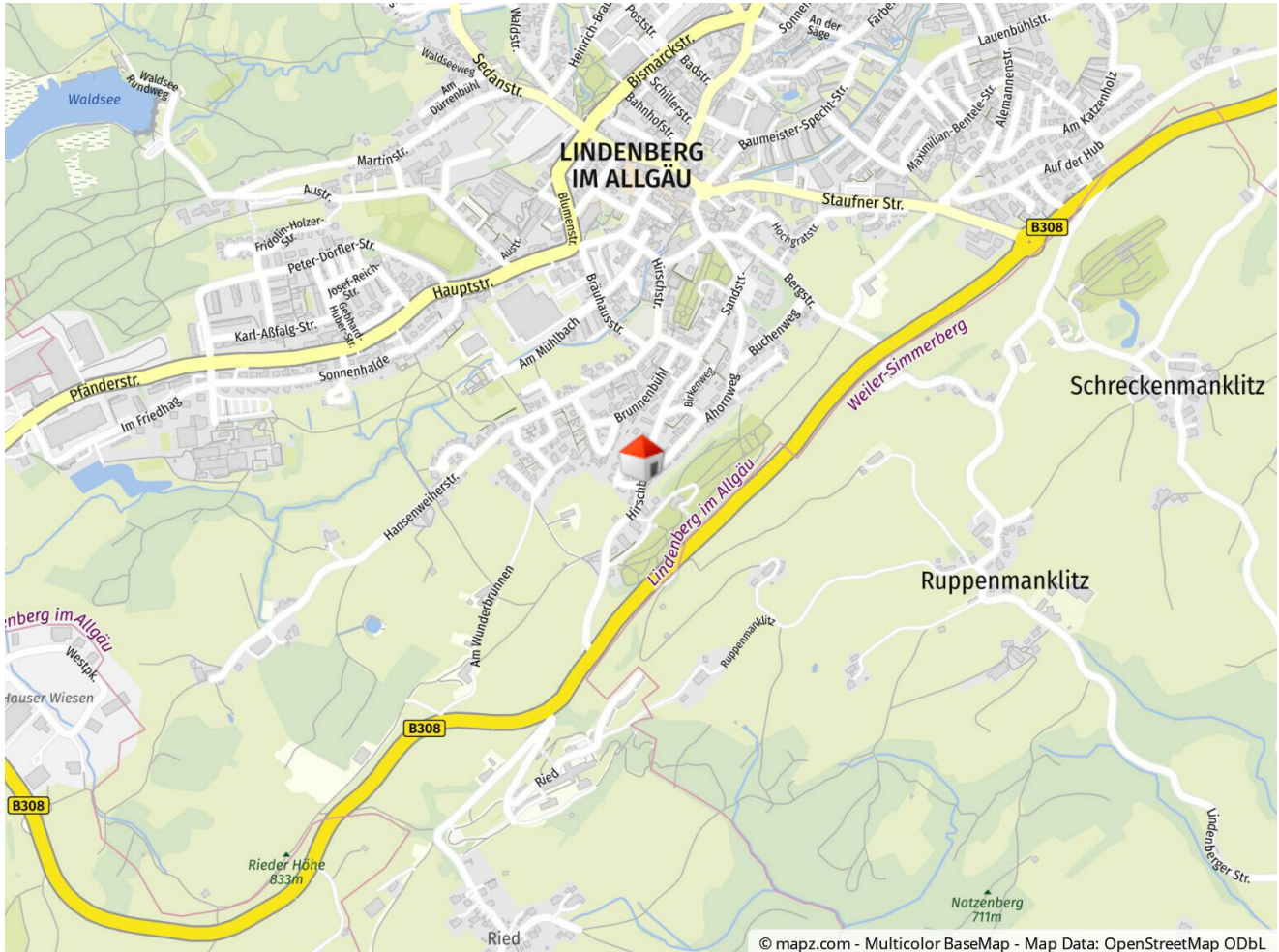
Objekt 26-48

Hirschbergstraße 7, 88161 Lindenberg

Kaufpreis 579.000,00 €

zzgl 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

ImmoNr	26-48
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 207 m ²
Nutzfläche	ca. 40 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 609 m ²
Anzahl sep. WC	3
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1961
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	320,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	06.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1961
wesentlicher Energieträger	Gas
Verfügbar ab (Text)	Sommer 2026
Haustiere	Ja
Kaufpreis	579.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Lindenberg gehört nicht ohne Grund zu den gefragten Wohnorten im Westallgäu. Die Stadt bietet genau die Mischung, die viele Menschen suchen: eine sehr gute Infrastruktur, ein lebendiges Stadtleben und gleichzeitig die Nähe zur Natur.

Ob Einkaufen, Ärzte, Apotheken, Kindergarten oder Schulen – die wichtigsten Dinge des täglichen Lebens befinden sich direkt vor Ort und sind schnell erreichbar. Gerade Familien profitieren von kurzen Wegen und einem Umfeld, in dem Kinder gut aufwachsen können.

Wer gerne draußen unterwegs ist, profitiert in Lindenberg von einer besonders abwechslungsreichen Umgebung: Direkt vor der Haustür beginnen weitläufige Spazier- und Wanderwege. Die tolle Hügellandschaft des Westallgäus lädt zu jeder Jahreszeit zu Bewegung und Erholung ein – ob beim Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Alpen ideale Voraussetzungen für anspruchsvollere Touren und Wintersport. Diese Kombination aus unmittelbarer Natur und vielseitigen Freizeitmög-

lichkeiten macht Lindenberg zu einem besonders attraktiven Wohnort. Auch der Bodensee, Österreich und die Schweiz sind schnell erreichbar und machen die Region zusätzlich interessant und vielseitig.

Die Hirschbergstraße verbindet viele Vorteile: ruhig gelegen und dennoch nah an der Innenstadt. Ein Standort, der sowohl für Familien als auch für Menschen interessant ist, die zentral wohnen möchten, ohne auf ein angenehmes Wohnumfeld zu verzichten.

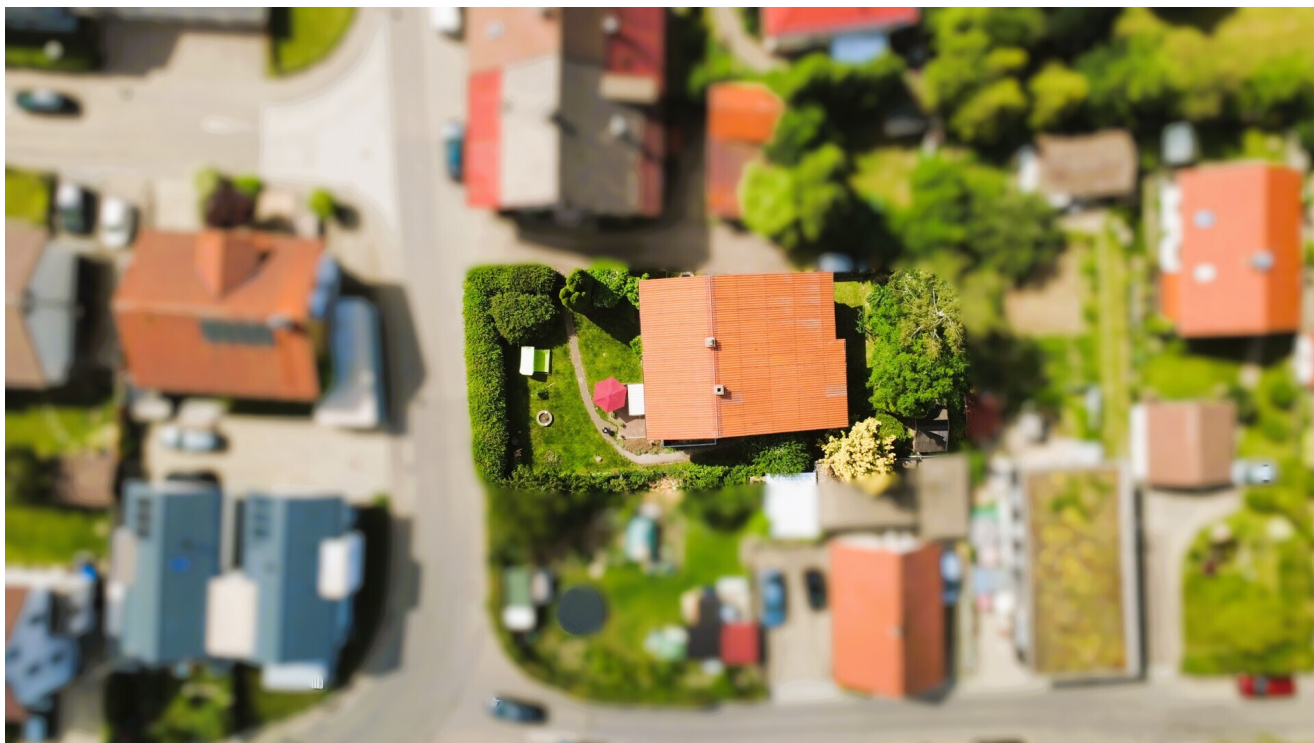
Lindenberg ist kein Ort, der nur auf dem Papier überzeugt – es ist ein Ort, an dem man gerne zuhause ist.



Ansicht



Luftaufnahme



Vogelperspektive



Hausansicht



Luftaufnahme



Wohnzimmer EG

Dieses Zweifamilienhaus verbindet eine ruhige, zentrale Lage mit einem Raumangebot, das heute nicht mehr selbstverständlich ist.

Auf einem ca. 609 m² großen Grundstück bietet die Immobilie zwei großzügige Wohneinheiten mit insgesamt ca. 207 m² Wohnfläche. Durch die beiden Wohnungen entstehen verschiedene Möglichkeiten – ob als Zuhause für die eigene Familie, für zwei Generationen unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 112 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine angenehme und gut nutzbare Aufteilung. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon und Garten bildet den Mittelpunkt der Wohnung – ein Ort für gemeinsame Zeit, gemütliche Abende oder den Blick ins Grüne.

Ergänzt wird die Wohnung durch eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Auch die Wohnung im Obergeschoss bietet mit ca. 95 m² Wohnfläche viel Platz und eine durchdachte Aufteilung. Der großzügige Wohnbereich, das separate Esszimmer, die Küche sowie zwei weitere Zimmer schaffen verschiedene Möglichkeiten für den Alltag. Ob Familie, Arbeiten von zuhause oder Gäste – die Räume lassen sich flexibel an die jeweilige Lebenssituation anpassen.

Das sonnige Grundstück mit seiner Südwest-Ausrichtung ergänzt das großzügige Platzangebot. Hier finden Gartenliebhaber, Familien oder einfach alle, die gerne Zeit im Freien verbringen, ihren persönlichen Bereich.

Das ursprünglich im Jahr 1961 erbaute Zweifamilienhaus wurde über die Jahre gepflegt und regelmäßig instand gehalten. Verschiedene Modernisierungen wurden bereits umgesetzt: Sämtliche Fenster wurden im Jahr 2025 erneuert. Bereits 2020 erfolgten unter anderem der Austausch der Heizkörper, die Modernisierung eines Badezimmers sowie die Erneuerung einzelner Bodenbeläge. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen. Eine Immobilie für alle, die Platz suchen und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Impressionen



Wohnzimmer EG



Essbereich EG



Essbereich EG



Bad EG



Küche EG



Flur EG



Büro EG



Schlafen EG



Gäste-WC EG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Impressionen



Flur OG



Bad OG



Büro OG



Schlafen OG



Schlafen OG



Balkon OG



Gartenhaus



Gartenbereich



Ansicht Nordseite



Ausstattung & Sonstiges

Das Wichtigste auf einen Blick:

Wohnen & Aufteilung

- ☒ ca. 245 m² Gesamtwohnfläche
- ☒ zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- ☒ Erdgeschosswohnung ca. 112 m²
- ☒ Obergeschosswohnung ca. 95 m²
- ☒ großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ☒ ideal für Familien, zwei Generationen oder Wohnen & Vermieten

Grundstück & Lage

- ☒ ca. 609 m² Grundstücksfläche
- ☒ sonnige Südwest-Ausrichtung
- ☒ Balkon mit Zugang zum Garten
- ☒ zentrale und dennoch ruhige Wohnlage in Lindenberg

Ausstattung & Modernisierungen

- ☒ sämtliche Fenster im Jahr 2025 erneuert
- ☒ Heizkörper 2020 erneuert
- ☒ Badezimmer teilweise modernisiert
- ☒ teilweise erneuerte Bodenbeläge
- ☒ Echtholz-Dielenböden
- ☒ zwei Einbauküchen vorhanden
- ☒ weitere Einrichtungsgegenstände können übernommen werden

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Rücksprache und nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten möglich. Die Erdgeschoss- Wohnung ist derzeit noch bewohnt, der Auszug ist nach Absprache zu vereinbaren. Die Immobilie kann grundsätzlich sofort übernommen werden. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Ihr Ansprechpartner

Tobias Kirchmann

Am Gutshof 1
88161 Lindenberg

Telefon: +491637732069
Mobil: +491637732069

Email: mail@kirchmann-immobilien.de
Web: www.kirchmann-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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.