

Moderne 3- Zimmer- Wohnung mit großzügigem Gartenbereich!



Objekt 26-74

Leibachstraße 16, 88145 Opfenbach / Wigratzbad

Kaufpreis 429.000,00 €

zzgl 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

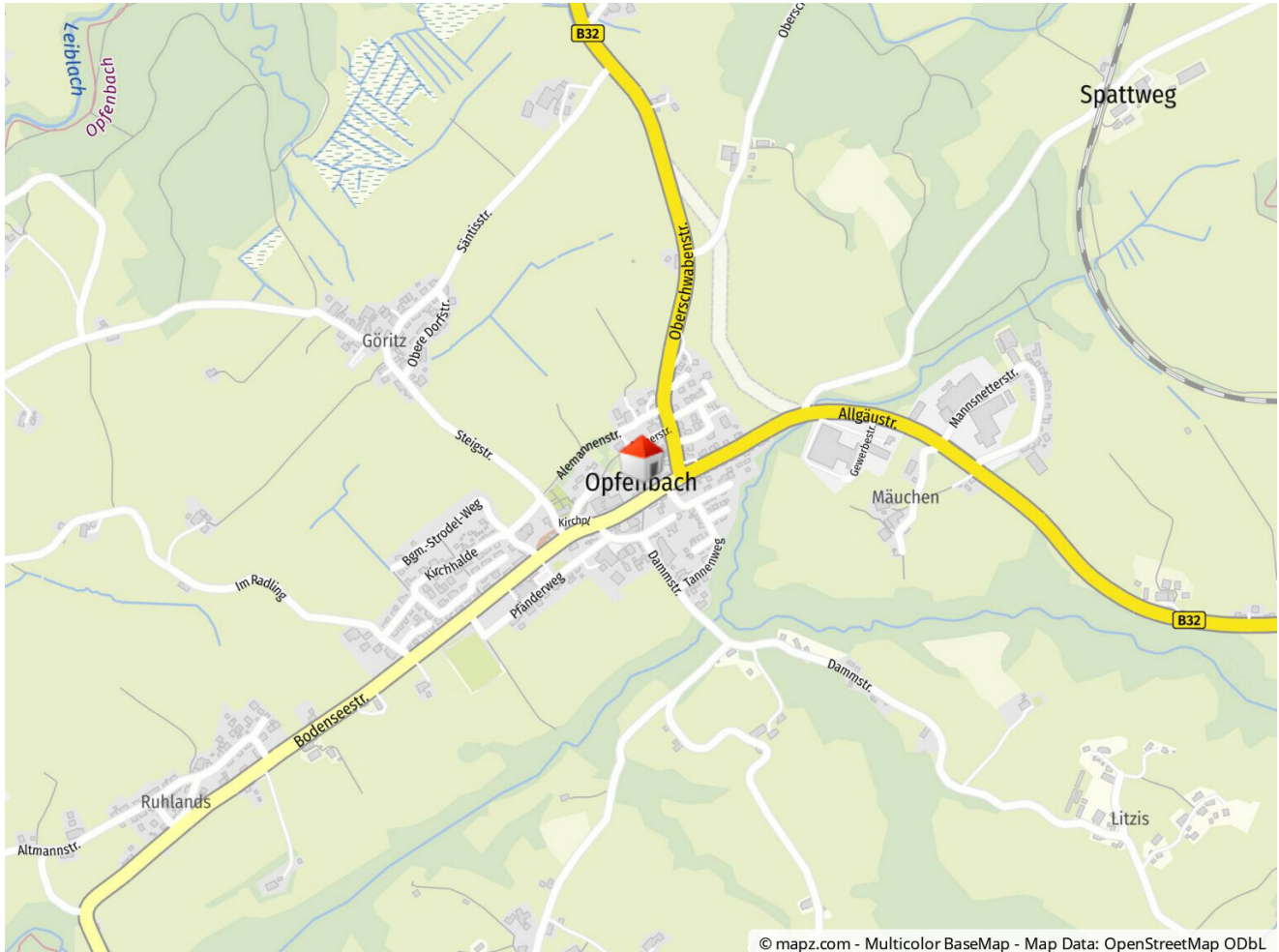
ImmoNr	26-74
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 97 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport à 15.000,00 € (Kauf) 1 Freiplatz à 5.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
PV-Anlage	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2022
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	8,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	15.11.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2021
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Haustiere	Ja
Kaufpreis	429.000,00 €



Im Überblick

Außen-Provision

3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Diese moderne Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Opfenbach, ein beschaulicher Ort im Herzen des Allgäus. Hier werden Sie die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung erleben.

In unmittelbarer Nähe, nur etwa 6 Kilometer entfernt, befindet sich die nächstgelegene Stadt Wangen, welche mit dem Charme Ihrer bekannten Altstadt zum Verweilen einlädt und gleichzeitig mit der Autobahn-anbindung für beste Infrastruktur sorgt. Der Bahnhof Hergatz ist nur 1 Kilometer entfernt. Kindergärten, Schulen sowie sonstige Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind direkt im Ortskern von Opfenbach vorhanden.

Opfenbach selbst überzeugt durch seine freundliche Nachbarschaft und die malerische Umgebung, die zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren einlädt. Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage legen.



Ansicht



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Ansicht



Ansicht



Küche



Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet auf rund 97 m² Wohnfläche ein modernes und großzügiges Zuhause in besonders ruhiger und sonniger Umgebung.

Das erst 2022 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem hochwertigen und energetisch modernen Zustand. Auch im Inneren überzeugt die Wohnung durch eine geschmackvolle, hochklassige Ausstattung, großzügige Raumverhältnisse und ein zeitgemäßes Wohnambiente. Helle Räume und eine durchdachte Aufteilung schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten ideale Voraussetzungen für Paare und Familien.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen eigenen Gartenanteil, der den Wohnraum auf schöne Weise ins Freie erweitert.

Ein besonderes Highlight für Familien ist der außergewöhnlich großzügige gemeinschaftliche Spielplatz direkt an der Wohnanlage. Von dort besteht ein direkter Zugang zur Leiblach – ein wunderbarer Ort für Kinder zum Spielen, Entdecken und Erleben der Natur.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausführung, großzügigen 97 m² Wohnfläche und dem familienfreundlichen Umfeld macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause.

Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen bzw. genutzt werden.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Impressionen



Essbereich



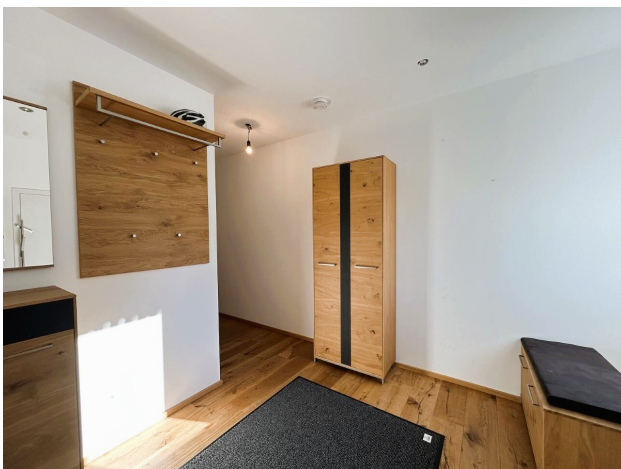
Wohnzimmer



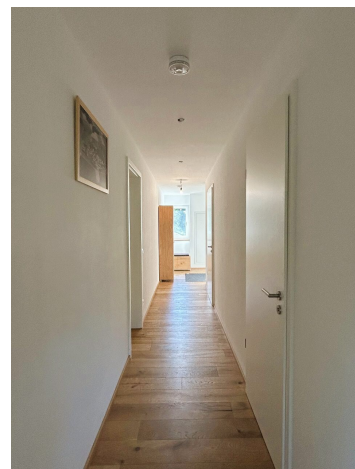
Wohnzimmer



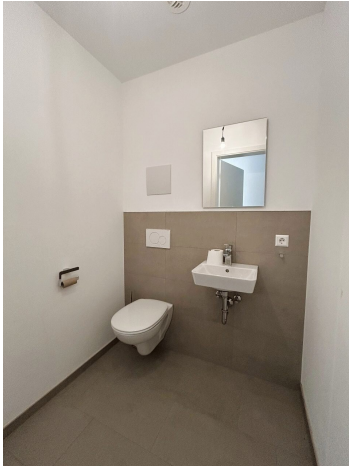
Kinderzimmer



Eingangsbereich



Flur



Gäste-WC



Bad



Treppenhaus



Gartenbereich



Gartenbereich



Terrasse



Gartnebereich



Gartenbereich



Terrasse



Garten



Carport



Ausstattung & Sonstiges

Diese Immobilie überzeugt durch eine moderne Ausstattung nach und nachhaltiger, energieeffizienter Bauweise. Folglich ein paar Ausstattungsdetails:

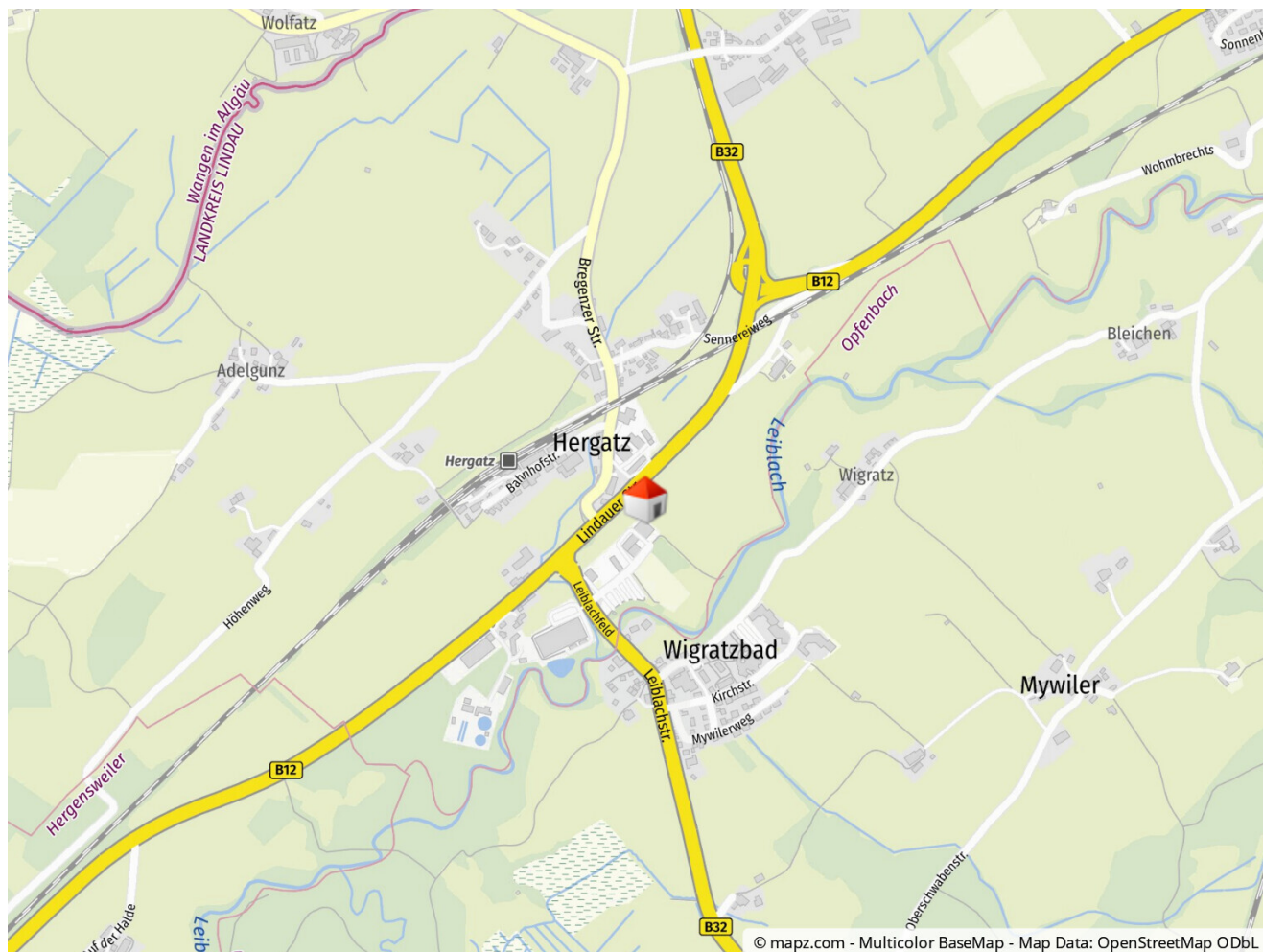
- Hoher Effizienzstandard, geringe Nebenkosten
- Moderne Luft- Wärmeheizung
- Fußbodenheizung
- Elektrisch bedienbare Jalousien
- Echtholzparkettböden in Eiche
- hochwertige Einbauküche
- Lüftungsanlage
- Gartenbereich mit Bachzugang
- Moderne Bad- und Sanitärausstattung

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Rücksprache und nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten möglich. Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig übernommen werden. Die Einbauküche samt Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

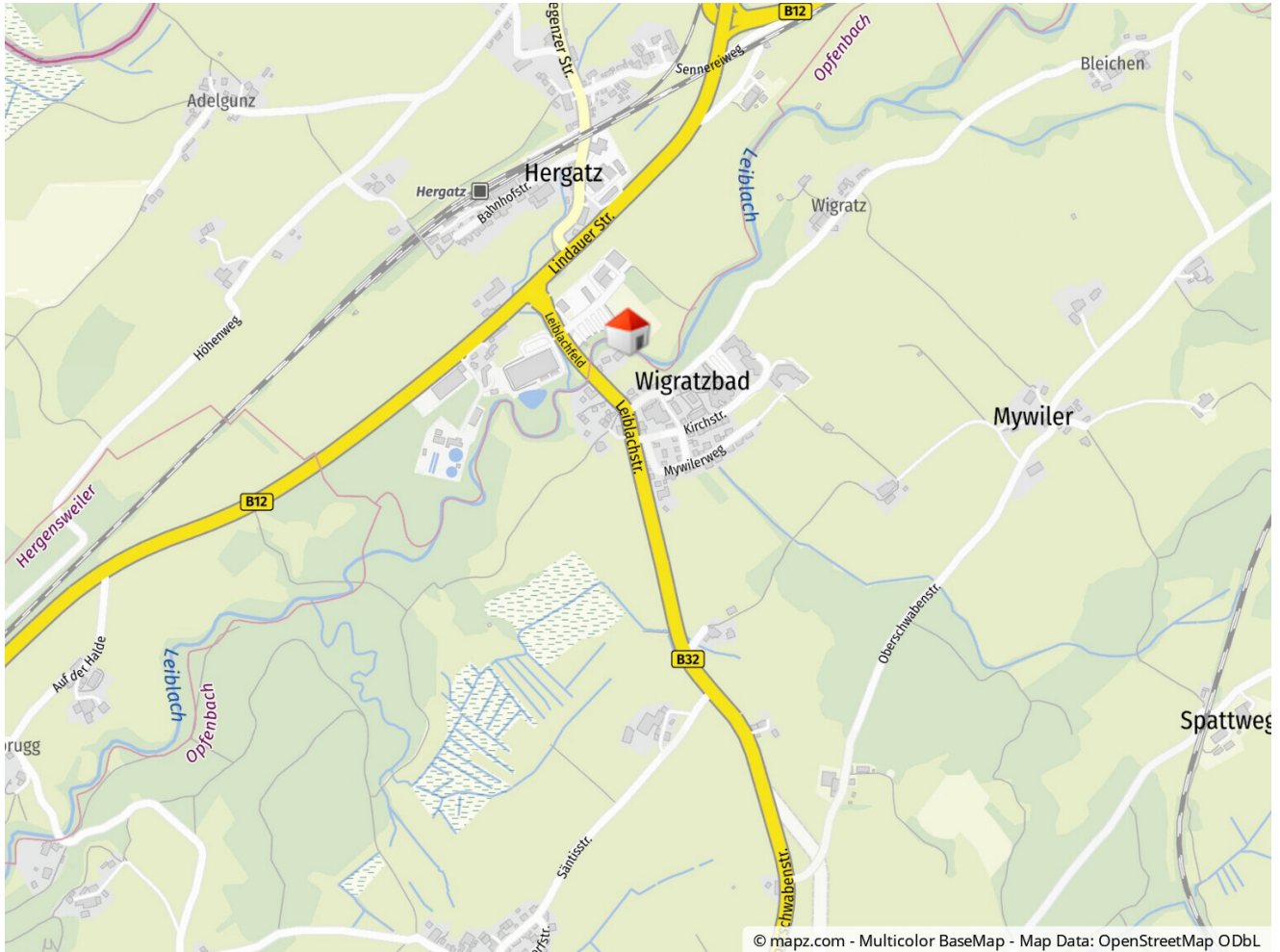


Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Geolgyer Kartenausschnitt



Geolyzer Kartenausschnitt



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.