

# Exposé

## Wohnung in Memmingen

### Renovierte 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage Memmingen



Objekt-Nr. **OM-327509**

#### Wohnung

Verkauf: **277.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Schindele

Bodenseestraße 31  
87700 Memmingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	3.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig renovierte Wohnung in der Bodenseestraße 31 in Memmingen bietet modernen Wohnkomfort in einem gepflegten, gut angebundenen Stadtviertel. Sie zeichnet sich nicht nur durch ihre hohe Wohnqualität aus, sondern auch durch eine bevorstehende Fassadenerneuerung, die den Wert des gesamten Gebäudes weiter steigern wird.

### **\*\*Renovierung und Ausstattung:\*\***

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien komplett renoviert und erstrahlt in neuem Glanz. Alle Wohnräume wurden auf den neuesten Stand gebracht, sodass Sie hier von Anfang an modernen Komfort und ein angenehmes Wohnklima genießen können. Die Renovierung umfasst unter anderem neue Böden, eine moderne Badgestaltung sowie eine neue, zeitgemäße Küche. Besonders hervorzuheben sind die hellen, großzügigen Räume, die durch große Fenster eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre schaffen.

### **\*\*Bevorstehende Fassadenerneuerung:\*\***

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die geplante Fassadenerneuerung des gesamten Gebäudes, die noch in diesem Jahr durchgeführt wird. Diese Maßnahme wird somit zur langfristigen Werthaltigkeit des Objekts beitragen. Die Fassadenrenovierung ist ein bedeutender Schritt, der den Wert der Immobilie weiter erhöht und zu einer nachhaltigen Verbesserung des gesamten Gebäudes führt.

Erste Eindrücke hiervon finden Sie in den angehängten PDF's

### **\*\*Raumaufteilung und Gestaltung:\*\***

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung, die den Bedürfnissen modernen Wohnens gerecht wird. Die großzügige Wohnfläche ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Räume sind gut geschnitten, bieten viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Ein weiteres Plus ist der Balkon (sofern vorhanden), der zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien bietet.

### **\*\*Zusammenfassung:\*\***

Diese renovierte Wohnung in der Bodenseestraße 31 bietet eine exzellente Gelegenheit, in eine hochwertig ausgestattete und gleichzeitig zukunftsorientierte Immobilie zu investieren. Die geplante Fassadenerneuerung wird den Wert des gesamten Gebäudes und damit auch der Wohnung erheblich steigern. Mit ihrer modernen Ausstattung, der zentralen Lage und den anstehenden Verbesserungen ist diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Option.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Memmingen, einer historischen Stadt im Südwesten Bayerns. Die Bodenseestraße 31 liegt in einem ruhigen, aber gut angebundenen Stadtteil, der sowohl von städtischen als auch von naturnahen Vorzügen profitiert.

### **\*\*Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:\*\***

Die Wohnung ist verkehrstechnisch hervorragend erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet schnelle Verbindungen zum Stadtzentrum sowie zu anderen wichtigen Stadtteilen. Der Hauptbahnhof Memmingen ist nur wenige Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt, was eine bequeme

Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr garantiert. Über die nahegelegene Autobahn A96 ist man schnell auf den Hauptverkehrswegen in Richtung München oder Lindau unterwegs.

**\*\*Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur:\*\***

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken. Das Stadtzentrum von Memmingen mit weiteren Geschäften, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet eine hohe Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die historische Altstadt von Memmingen, die für ihre gut erhaltenen Fachwerkhäuser, malerischen Gassen und zahlreichen Sehenswürdigkeiten bekannt ist.

**\*\*Freizeitmöglichkeiten und Umgebung:\*\***

Die Bodenseestraße liegt in unmittelbarer Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Memminger Stadtpark und den umliegenden Wander- und Radwegen. Die Natur rund um Memmingen lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zudem sind der Bodensee und weitere Naturziele in der Region mit dem Auto gut erreichbar.

**\*\*Schulen und Kindergärten:\*\***

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten. Diese sind entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

**\*\*Zusammenfassung:\*\***

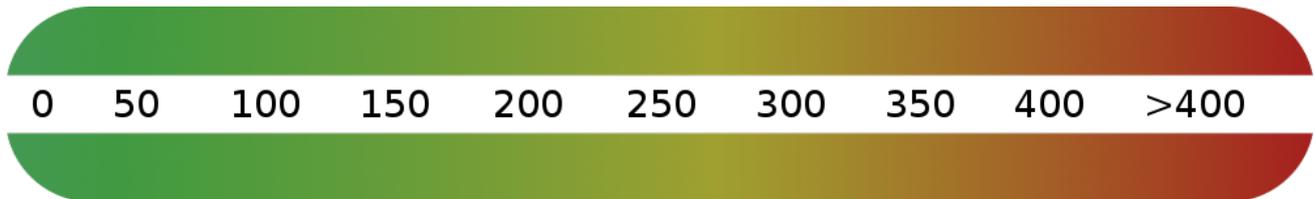
Die Wohnung in der Bodenseestraße 31 bietet eine zentrale und dennoch ruhige Lage mit exzellenter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zu wichtigen Verkehrswegen. Die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums, die Nähe zu Erholungsgebieten und die vorhandene Infrastruktur machen diese Lage sowohl für Singles, Paare als auch für Familien besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick ins Bad

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Morgensonne mit Blick Balkon

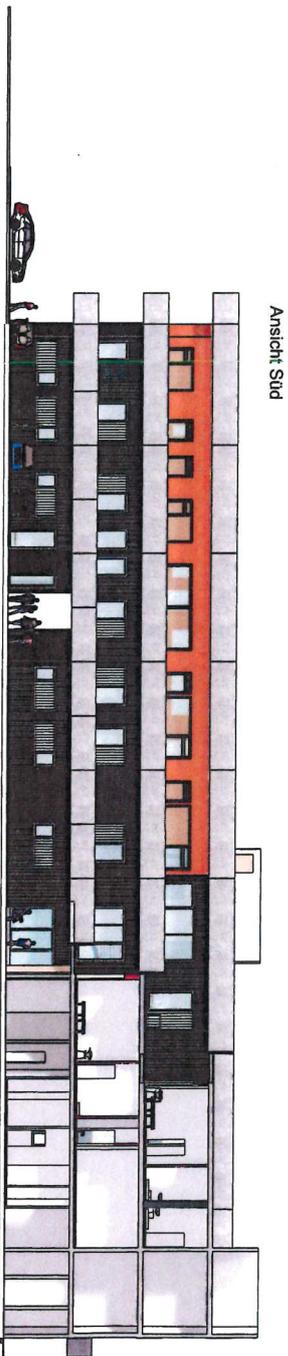
# Exposé - Anhänge

1. Fassadenänderung
2. Fassadenänderung
3. Fassadenänderung

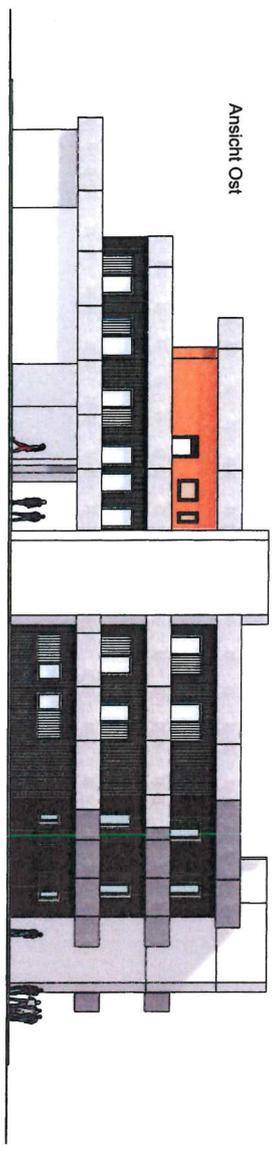




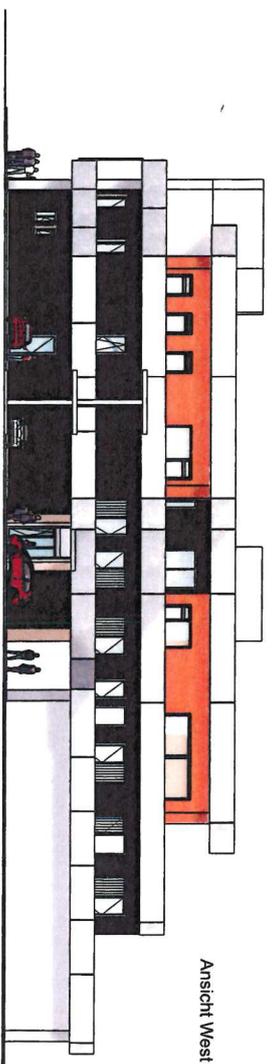
Boardinghouse Memmingen  
Ansicht Nord M. 1:50



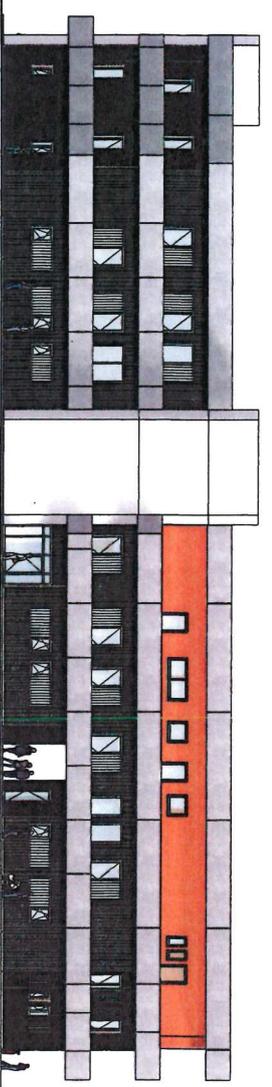
Ansicht Süd



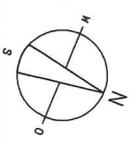
Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Nord



<b>ARPlan Ltd.</b>		<b>Engelshagen</b>		<b>P 43-144</b>	
Hohenfeld 27		Hohenfeld 27		Hohenfeld 27	
88073 Ulm		88073 Ulm		88073 Ulm	
Tel.: 07141-602896		Tel.: 07141-602896		Tel.: 07141-602896	
Fax: 07141-602746		Fax: 07141-602746		Fax: 07141-602746	
Mail: info@arplan.de		Mail: info@arplan.de		Mail: info@arplan.de	
Web: www.arplan.de		Web: www.arplan.de		Web: www.arplan.de	
Projekt		Projekt		Projekt	
Auftraggeber		Auftraggeber		Auftraggeber	
Architekt		Architekt		Architekt	
Stand		Stand		Stand	
Datum		Datum		Datum	
Blatt		Blatt		Blatt	
Skala		Skala		Skala	
Blatt		Blatt		Blatt	