

# Babenhausen Stadtflair – Einzug sofort – 4 Zi-Wohnung 107,6 m<sup>2</sup> , Balkon , Fahrstuhl , Energie A+



87727 Babenhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 464.300,00 EUR  
  
Scout-ID: 157479746  
Objekt-Nr.: 35



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos  
Herr Jens-Christian Moos  
E-Mail: [anfragen@immomoosanfragen.com](mailto:anfragen@immomoosanfragen.com)  
Tel: +49 170 2165500

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	6,00 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Umweltwärme
Endenergiebedarf:	16,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Baujahr laut Energieausweis:	1930
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 8.400,00 EUR  
Provision für Käufer: 2,38

Maklercourtage : 2,38 % inclusive 19 % MwSt vom Käufer aus dem erzielten Kaufpreis .  
Der Makler erhebt die gleiche Provision vom Verkäufer .  
USt. ID Nr. DE 280231932  
Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm

# Babenhausen Stadtflair – Einzug sofort – 4 Zi-Wohnung 107,6 m<sup>2</sup> , Balkon , Fahrstuhl , Energie A+



87727 Babenhausen

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	107,60 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	464.300,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Sie erwerben zu einem guten Preis und kaufen nicht die Katze im Sack !

Einziehen und Wohlfühlen in ihre nagelneue barrierefreie 4 Zi - Stadtwohnung im 2. OG mit Balkon. Inmitten eines Städtchens wie Babenhausen mit guter Infrastruktur lässt es sich gut leben . Alles , was man zum täglichen Leben braucht , befindet sich in maximal 400 m Entfernung .

Alles , was Sie im Haus benötigen , ist kostengünstig , weil nach modernsten Standards gebaut wurde . Ein Fahrstuhl sorgt dafür , dass Sie im Alter nicht die Wohnung wechseln müssen .

Alle zeitgemäßen Annehmlichkeiten sind vorhanden : Wärmepumpe – Fußbodenheizung – dezentrale Entlüftung mit Wärmerückgewinnung – bodentiefe Duschen – 18 cm Außendämmung – komplett neues Dach mit Dämmung – Balkonanlagen – und vieles mehr .

Dieses mit Herzblut kernsanierte Gebäude mit großem Anbau wurde in 8 Wohnungen aufgeteilt und lässt keine Wünsche offen . Ein Kellerraum ist zugeordnet , ebenso wie ein größerer Stellplatz , der aber extra moderat mit 8.400 EUR berechnet wird .

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung – auch am Wochenende !

## Ausstattung:

Innen :

- Heizung : moderner Mix aus Wärmepumpe zusätzlich Gaszentralheizung für Spitzenlasten im Winter kleine PV-Anlage zur Heizungsunterstützung und für den Hausstrom
- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Wärmemengenzähler in jeder Wohnung
- Bäder mit bodentiefer Dusche und Wanne
- Platz für WM und Trockner in jeder Wohnung
- Wände weiß gestrichen
- Fußbodenbeläge : moderner hochwertiger Echtholz - Parkettfußboden
- Satelliten TV-Anschlüsse

Außen :

- neue Außendämmung 18 cm
- Kunststofffenster 3-fach verglast mit elektrischen Rollläden
- Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zentrale Lüftungsanlage in Penthouse Wohnung
- Balkonanlagen von EG bis 2. OG
- Neues Dach inkl. Dämmung
- Zugeordnete Stellplätze auf dem Hof - nicht im Kaufpreis enthalten
- Überdachter Fahrradunterstand in der Außenanlage

## Lage:

In der reizvollen Landschaft des Günztales, eingebettet zwischen bewaldeten Höhenrücken und sanften Wiesentälern, liegt der Fuggermarkt Babenhausen mit seinen knapp 6.000 Einwohnern.

Hier lebt man noch im Einklang mit der Natur und die typisch schwäbisch-bayrische Gemütlichkeit liegt über dem Ort. Nicht nur das historische Flair, sondern auch der hohe Wohnwert, die gute infrastrukturelle Versorgung mit Kindergärten, Schulen, Vereinen und das kulturelle Angebot machen den Fuggermarkt Babenhausen zu einem Anziehungspunkt vielseitiger Interessenten. Babenhausen liegt ca. 30 Minuten von Memmingen und Ulm entfernt. Dort finden Sie sowohl einen Flughafen und Bahnhöfe als auch ein umfassendes Kultur- und Shoppingangebot.

## Sonstiges:

Gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu dieser Immobilie. Haben Sie bitte Verständnis dafür, daß wir keine anonymen Anfragen bearbeiten.

Disclaimer :

Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird gerichtlich verfolgt. Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden , da die Angaben vom Eigentümer eingeholt werden . Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Site, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen. Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Site aus erreichbar sind.

# Babenhausen Stadtflair – Einzug sofort – 4 Zi-Wohnung 107,6 m<sup>2</sup> , Balkon , Fahrstuhl , Energie A+



87727 Babenhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 464.300,00 EUR



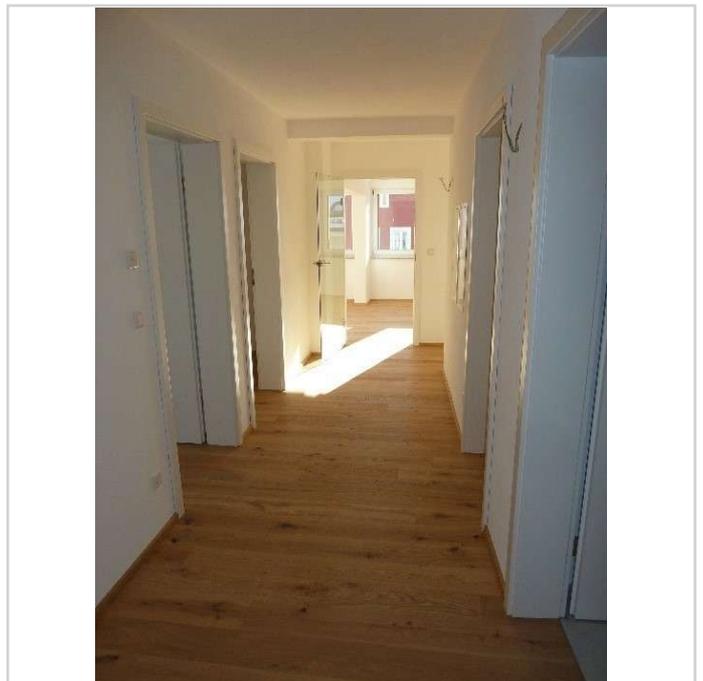
Haus Bild 3



WHG 7 2.OG Balkonblick



Fahrstuhl



WHG 7 2.OG Flur

# Babenhausen Stadtflair – Einzug sofort – 4 Zi-Wohnung 107,6 m<sup>2</sup> , Balkon , Fahrstuhl , Energie A+



87727 Babenhausen

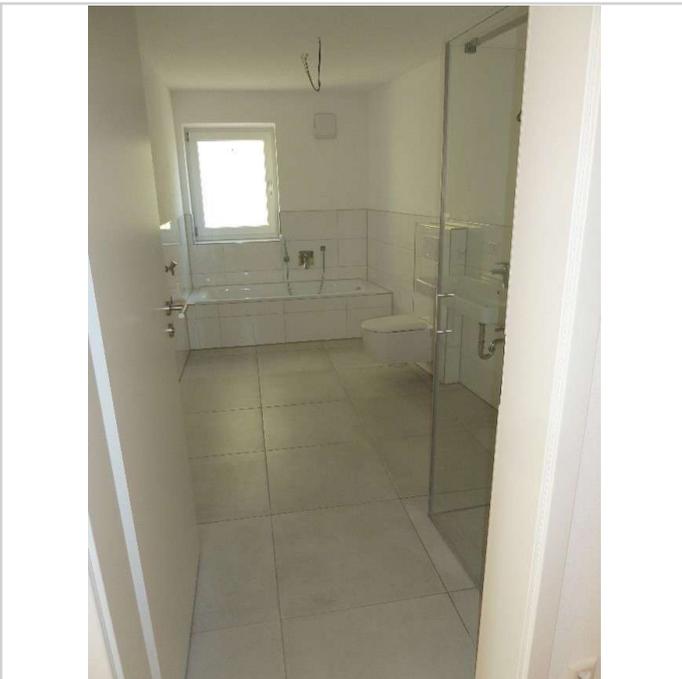
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 464.300,00 EUR



WHG 7 2.OG Wohnbereich



WHG 7 2.OG Bad Bild 1



WHG 7 2.OG Bad Bild 2



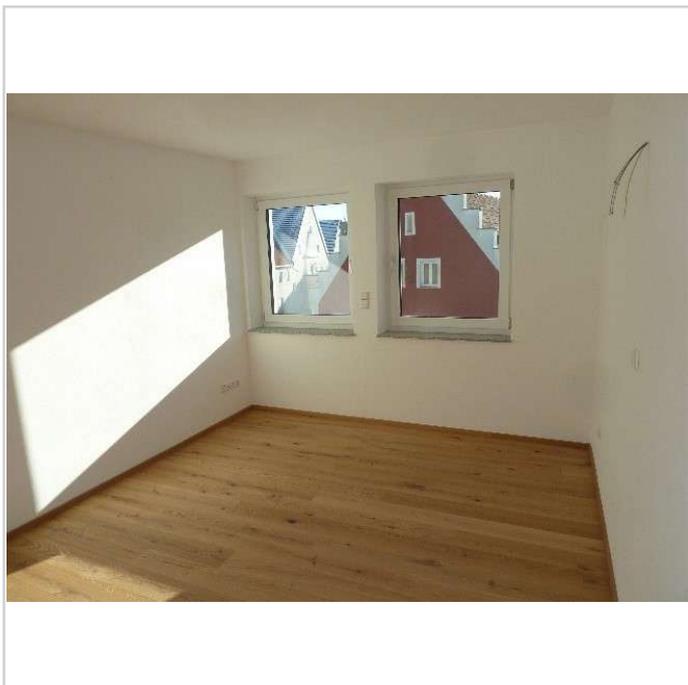
WHG 7 2.OG Blick Ri Küche

# Babenhausen Stadtflair – Einzug sofort – 4 Zi-Wohnung 107,6 m<sup>2</sup> , Balkon , Fahrstuhl , Energie A+

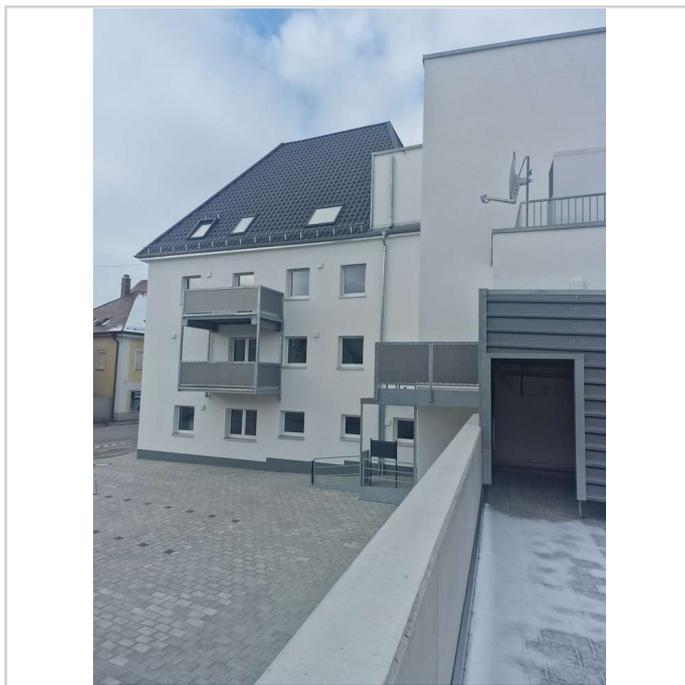


87727 Babenhausen

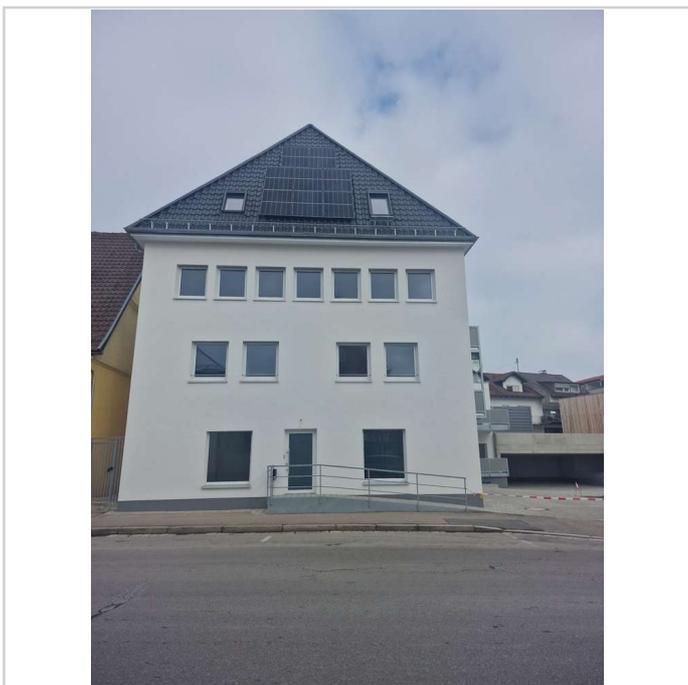
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 464.300,00 EUR



WHG 7 2.OG Kind



Haus Bild 2



Haus mit PV

# Babenhausen Stadtflair – Einzug sofort – 4 Zi-Wohnung 107,6 m<sup>2</sup> , Balkon , Fahrstuhl , Energie A+



87727 Babenhausen

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 107,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 464.300,00 EUR

