



Neu gebaut, mit eigenem Garten.

3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem Neubau von 2025, mit überdachter Terrasse, Garten und Tiefgaragenstellplatz — 87600 Kaufbeuren-Oberbeuren.

3,5 Zimmer

zwei Schlafzimmer · Ankleide

ca. 97 m²

Wohnfläche · Erdgeschoss

1.710 €

Warmmiete inkl. Heizung

sofort

frei · Erstbezug

Zur Miete · Erstbezug · provisionsfrei · im Auftrag der Eigentümer

Integma GmbH

Ihr Eigentum. Unsere Verantwortung. · www.integma.de

DAS ANGEBOT

Erstbezug im Erdgeschoss — mit Terrasse und Garten.

Rund 97 m² im Erdgeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2025, mit überdachter Terrasse, eigenem Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz. Sie sind die ersten Bewohner. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für frische Luft — das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse A+.

Von der Diele gehen alle Räume ab. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich hat gut 36 m², bodentiefe Fenster und eine Schiebetür auf die Terrasse. Das Schlafzimmer mit rund 14 m² hat eine eigene Ankleide, das zweite Zimmer misst rund 12 m². Das Bad hat Badewanne, bodengleiche Glasdusche mit Regenbrause und Fenster, dazu kommen ein separates WC mit Fenster und ein Abstellraum.

Das Haus mit acht Wohnungen liegt im Kaufbeurer Stadtteil Oberbeuren. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil mit rund 12 m² und ein Stellplatz in der Tiefgarage; Aufzug, Waschraum, Fahrradraum und ein Spielplatz am Haus stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

MIETE & KONDITIONEN

Kaltmiete	1.360 €
Nebenkosten inkl. Heizung und Warmwasser	350 €
Warmmiete	1.710 €
Tiefgaragenstellplatz (gehört zur Anmietung)	80 €
Monatliche Gesamtbelastung	1.790 €
Kautions	4.080 €
Frei ab	sofort (Erstbezug, leer)
Mietverhältnis	unbefristet
Haustiere	keine · Nichtraucherwohnung

Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet; die Anschlüsse sind vorhanden. Der Tiefgaragenstellplatz wird zusammen mit der Wohnung vermietet.

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Wohn- und Essbereich — virtueller Einrichtungsvorschlag



Wohnbereich mit Blick zur Diele — virtueller Einrichtungsvorschlag



Wohnen, Essen, Kochen



Wohnbereich mit Schiebetür zur Terrasse

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Wohnbereich



Blick zur Terrasse



Wohnbereich, Küchenseite mit Anschlüssen



Wohnbereich mit Diele

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Überdachte Terrasse — virtueller Einrichtungsvorschlag



Terrasse und Garten — virtueller Einrichtungsvorschlag



Überdachte Terrasse



Terrasse und Garten

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Garten



Schlafzimmer — virtueller Einrichtungsvorschlag



Schlafzimmer mit Ankleide



Schlafzimmer

Ein Rundgang in Bildern



Ankleide — virtueller Einrichtungsvorschlag



Ankleide



Zweites Zimmer — virtueller Einrichtungsvorschlag



Zweites Zimmer

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Bad mit Wanne und Dusche



Separates WC



Diele mit Garderobe — virtueller Einrichtungsvorschlag



Diele

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Diele mit Zählerschrank



Diele mit Blick ins Bad



Hausansicht



Eingangsseite

BILDER

Ein Rundgang in Bildern



Tiefgarage



Spielplatz am Haus

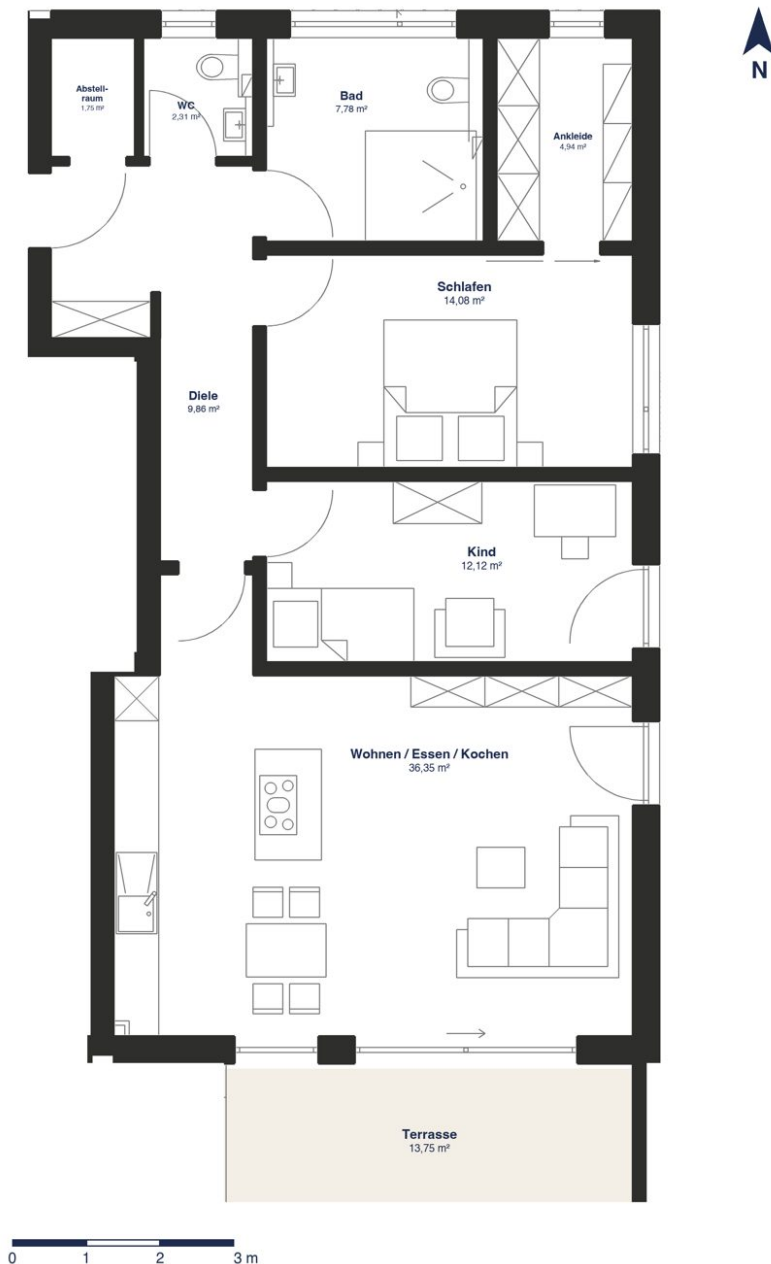
GRUNDRISS

Die Aufteilung im Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen 36,34 m² · Schlafen 14,08 m² · Ankleide 4,94 m² · Kind 12,12 m² · Bad 7,78 m² · WC 2,31 m² · Diele 9,86 m² · Abstellraum 1,75 m² · dazu die Terrasse. Wohnfläche 97,09 m².

Grundriss Wohnung 3 · Erdgeschoss

3,5 Zimmer · 97,09 m² Wohnfläche · Terrasse und Garten · Kaufbeuren-Oberbeuren



Möblierung nur als Einrichtungsbeispiel; die Wohnung wird ohne Einbauküche und unmöbliert vermietet.
Maße und Flächen ohne Gewähr.

Integma GmbH · Lußweg 12 · 87656 Gernaringen · integma.de

Möblierung nur als Einrichtungsbeispiel. Maße und Flächen ohne Gewähr; maßgeblich sind die Vertragsunterlagen.

AUSSTATTUNG

Neu gebaut, durchdacht ausgestattet.

- Erstbezug in einem Neubau von 2025
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit gut 36 m²
- Bodentiefe Fenster und Schiebetür zur Terrasse
- Überdachte Terrasse und Garten zur alleinigen Nutzung
- Schlafzimmer mit eigener Ankleide
- Bad mit Badewanne, bodengleicher Glasdusche mit Regenbrause und Fenster
- Separates WC mit Fenster, Abstellraum in der Wohnung
- Boden in Holzoptik in allen Wohnräumen, Einbaustrahler
- Wärmepumpe, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kellerabteil mit rund 12 m², Waschraum und Fahrradraum
- Tiefgaragenstellplatz und Aufzug
- Ohne Einbauküche — die Anschlüsse sind vorhanden

ENERGIEAUSWEIS

21,8 kWh/(m²·a) · Klasse A+



Ausweisart	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21,8 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+
Wesentliche Energieträger	Strom-Mix, Umweltenergie (Wärmepumpe)
Baujahr laut Ausweis	2025
Gültig bis	03.07.2035

Diese Wohnung ansehen?

Martin Götzfried · Vermietung · Integma GmbH
08344 2030022 · martin.goetzfried@integma.de

Online-Exposé & Anfrage: www.integma.de/angebote/neubauwohnung-kaufbeuren/