

Exposé

Wohnung in Sonthofen

**Ruhige, schöne 4-Zi-Whg mit Bergblick, Südloggia u
Garage in Sonthofen – von privat**



Objekt-Nr. OM-283938

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

87527 Sonthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	428 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in einer sehr ruhigen Seitenstraße in der Mitte von Sonthofen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur 12 Wohneinheiten (6 pro Hauseingang) und wurde über Generationen hinweg in Familienbesitz gehalten.

Besonders schätzen wir den durchdachten Grundriss, der so wenig wie möglich Platz an den Flur verschwendet: Alle Zimmer verfügen über Fenster, die Räume sind angenehm hell und die Ausrichtung nach Süden und Norden sorgt für Licht und Ausblick zu jeder Tageszeit. Von der Südloggia wie vom Schlafzimmer aus genießen Sie einen unverbaubaren Blick auf die Berge und die ruhige Nachbarschaft.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert. Elektrik, Fenster und Bad wurden erneuert.

Das Gebäude erreicht eine sehr gute Energieeffizienzklasse (s. Ausweis).

Die wichtigsten Daten:

- 93 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Südloggia mit Bergblick
- Bad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Kellerabteil
- Speicherabteil
- Fahrradkeller
- Einzelgarage inklusive
- 2. Obergeschoss
- Baujahr 1969
- Ölzentralheizung
- Laminat- und Fliesenböden
- Energieeffizienzklasse C

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die sehr netten Mieter würden dort bleiben, aber auch ausziehen, wenn eine Eigennutzung gewünscht wäre.

Lage

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentrumsnah. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kirche und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre ohne Durchgangsverkehr.

Für Kapitalanleger interessant

Die aktuelle Warmmiete beträgt 1.443 € inklusive Garage. Die derzeitigen Mieter planen auszuziehen, sodass die Wohnung künftig sowohl zur Eigennutzung als auch zur Neuvermietung zur Verfügung steht.

Kaufpreis

435.000 € inklusive Einzelgarage

Verkauf direkt von privat. Sämtliche Unterlagen und Dokumentationen aus dem langjährigen Familienbesitz sind vorhanden.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Ausstattung

Die Wohnung kann nach Absprache gerne besichtigt werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann somit entweder als Kapitalanlage gekauft werden oder zur Eigennutzung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist (3 Mon.) bezogen werden. Die Mieter sind sehr nett und würden auch ausziehen.

Lage

Sehr ruhig und doch absolut zentral gelegen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsseite

Exposé - Galerie



Südseite

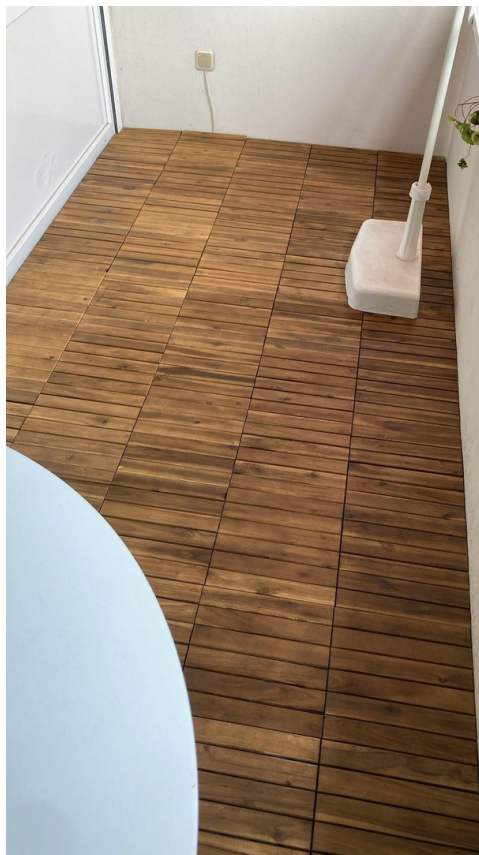


Nordseite Aussicht

Exposé - Galerie



Loggia



Loggiaboden neu

Exposé - Galerie



Loggia (noch ohne neuen Boden)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Flur

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



WC

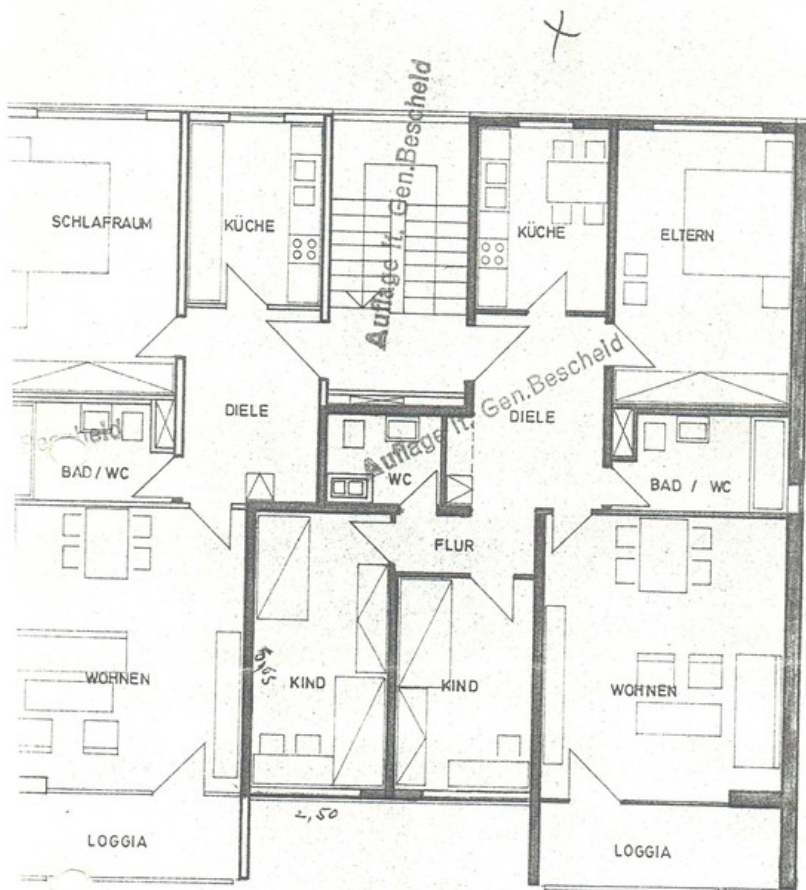


Bad



Flur

Exposé - Grundrisse



MWOHNUNG	
AUM	23,43 qm
RAUM	16,35 "
	8,16 "
WC	5,22 "
	8,30 "
	<u>3,38 "</u>
	64,84 "
(FERTIGTEILBAU)	<u>0,65 "</u>
	<u>64,19 p.m</u>

4 RAUMWOHNUNG	
WOHNRAUM	23,43 qm
ELTERN	16,35 "
KINDER	12,63 "
KIND	9,88 "
KÜCHE	8,16 "
BAD / WC	5,22 "
WC	3,07 "
DIELE	9,16 "
FLUR	2,83 "
LOGGIA	<u>3,38 "</u>
	94,11 "
1* (FERTIGTEILBAU)	<u>0,94 "</u>
	<u>93,17 qm</u>

IMMOBILIEN
Kaufberatung

Wohnungsgrundriss