

# Exposé

## Wohnung in Weiler-Simmerberg

**Sofort verfügbar! - Voll möblierte, schöne, sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und KFZ-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-413888

### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Haas

Lindenberger Str. 17  
88171 Weiler-Simmerberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne und helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses. Durch ihren hervorragenden Zuschnitt erfüllt sie höchste Ansprüche auf kleinstem Raum. Die gepflegte Wohnung ist bereits komplett möbliert und besitzt einen großen sonnigen Balkon. Von diesem können Sie die herrliche Sicht ins Grüne und den Blick in die Berge genießen.

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein eigener KFZ-Stellplatz sowie ein großzügiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

Die neuwertige Einbauküche verfügt über Spülmaschine, Herd, Mikrowelle, Backofen und einen Kühlschrank mit Gefrierfach. Im Wohnzimmer und im Bad sorgt neben der neuen Gas-Zentralheizung eine Fußbodenheizung für wohltemperierte Wärme. Alle Fenster können mittels Rolläden abgeschattet werden. Der sich über die gesamte Front von Wohn- und Schlafzimmer erstreckende Balkon verfügt über zwei Markisen. Die Balkontüren in Wohn- und Schlafzimmer sind mit Fliegengitterpendeltüren versehen. Des Weiteren gehören ein eigener KFZ-Stellplatz sowie ein großzügiges Kellerabteil zur Wohnung.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse an einer Wohnungsbesichtigung nehmen Sie gerne Kontakt zu mir auf.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Weiler im Allgäu, nur ca. 600 Meter vom Ortskern entfernt. Aufgrund der zentrumsnahen, aber dennoch ruhigen Ortslage, können Besorgungen des täglichen Bedarfs allesamt problemlos zu Fuß erledigt werden. Auch sämtliche Ärzte, Apotheken und Banken sind in wenigen Gehminuten erreicht. Darüber hinaus bieten die umliegenden Städte Lindenberg, Lindau sowie Oberstaufen und Heimenkirch ein weiteres vielfältiges Angebot sowie mehrere große internationale tätige Arbeitgeber.

Der Markt Weiler-Simmerberg mit 6.400 Einwohnern liegt auf 632m im Dreiländereck zwischen Deutschland, Österreich und der Schweiz. Die Entfernung zum Bodensee beträgt nur 25 km, die Allgäuer Berglandschaft ist lediglich 15 km entfernt. Eingebettet in Wiesen, Weiden und Wälder finden Sie hier ein mildes und erholsames Klima. Ein gut ausgebautes Netz von naturverbundenen Wanderwegen lädt Sie ein. Weiterhin stehen Tennis, ein Freibad und vieles mehr zur Verfügung.

Weiler-Simmerberg ist mit dem Auto sehr gut über die A96 und weiter über die B12 zu erreichen. Vom Bodensee bzw. Lindau aus dauert die Fahrt über die B308 ca. 30 Minuten. Mit der Bahn fahren Sie bis Röthenbach/Allgäu oder Lindau. Von beiden Bahnhöfen bestehen direkte Busverbindungen nach Weiler.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esstisch



Esstisch



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur - Eingang, Gardarobe



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkonaussicht

# Exposé - Galerie



Balkonaussicht



Bergblick

# Exposé - Grundrisse

