

# Exposé

## Wohnung in Lindau

### Eigentumswohnung/Ferienwohnung in Lindau am Bodensee von Privat



Objekt-Nr. OM-414095

#### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Nobelstraße  
88131 Lindau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	17.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten von Privat eine voll renovierte und sehr helle Eigentumswohnung mit offizieller Ferienwohnungserlaubnis zum Kauf an.

Lindau am Bodensee, "Ganz nah am Paradies". So wird diese wunderschöne Stadt mit rund 25000 Einwohnern gerne beschrieben.

Die wunderschöne Altstadt und die tolle Lage mit Österreich und der Schweiz vor der Haustüre sind einmalig.

Unsere Wohnung bietet sich ideal zum Eigennutz oder zur Vermietung an und liegt im 2. Stock.

Da sie auch eine offizielle Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung als Ferienwohnung hat, können dadurch sehr hohe Renditen erzielt werden.

Bei Bedarf kann eine Agentur vermittelt werden die sich um die Vermietung kümmert.

Die Wohnung wurde in den 60 ziger Jahren in Massivbauweise erstellt. Die Wohnfläche beträgt 66 qm und hat 3 gut geschnittene Zimmer.

In 2022 wurde die Wohnung komplett renoviert, incl. Bad, Heizkörper, Böden und Elektrik. Das Wohnzimmer verfügt über einen Echtholz Eiche Parkettboden.

Vom großen Westbalkon haben sie eine tolle Sicht in die Schweiz und auf den Säntis.

Zur Wohnung gehört auch ein großer Kellerraum und ein Raum im Dachboden, auch ein großer Fahrradkeller steht zur Verfügung.

Geheizt wird durch eine Gaszentralheizung.

Alle Unterlagen zur Wohnung liegen vor, die Wohnung ist leer und sofort bezugsfertig.

Besichtigungen, auch online, sind nach Absprache immer möglich.

Bei Bedarf kann im Innenhof eine geschlossene PKW Garage mit erworben werden.

Die sehr angenehme Hausgemeinschaft teilt sich in insgesamt 2 Häusern mit jeweils 8 Eigentümern auf. Derzeit sind keine Maßnahmen beschlossen, genügend Rücklagen sind vorhanden. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Grünanlagen und die regelmäßige Reinigung der Häuser.

## Ausstattung

In 2022 neue Böden, Wohnzimmer Eiche Parkett, Bad neu gefliest, neue Badewanne ,neue Therme, Wände neu verputzt.

Sofort beziehbar.

Auf den Bildern teilweise Einrichtungsvorschläge mit KI erstellt.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die 3 Zimmer Wohnung befindet sich im Stadtteil Reutin/Wannental. Ein ruhiges und angenehmes Wohngebiet mit viel Natur und Grünfläche.

Die Anbindung an die Innenstadt bzw. zur Altstadtinsel ist durch die Nahe Haltestelle der Stadtbuslinie sehr gut, etliche Einkaufsmöglichkeiten und die Lindauer Therme sind in wenigen Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (KI)



Küche (KI)



# Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer (KI)



Bad



# Exposé - Galerie



Blick Balkon Richtung Schweiz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie

04:35



III

O

<

04:35



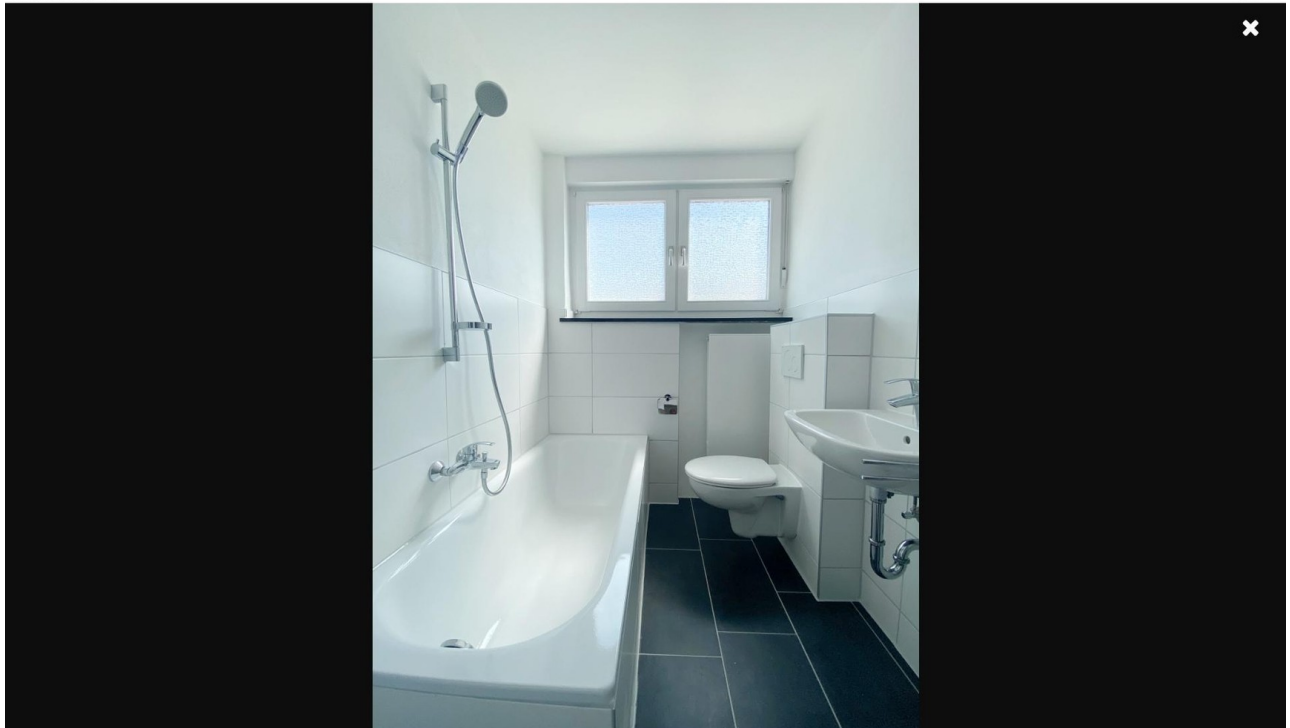
III

O

<

# Exposé - Galerie

04:35



III

O

<

04:35

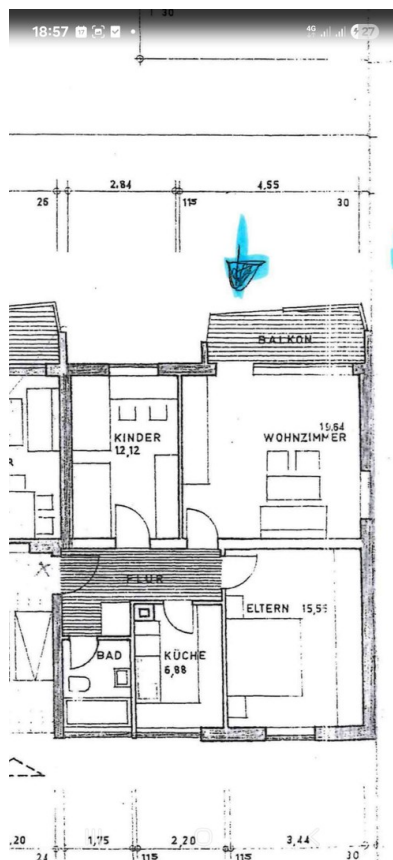


III

O

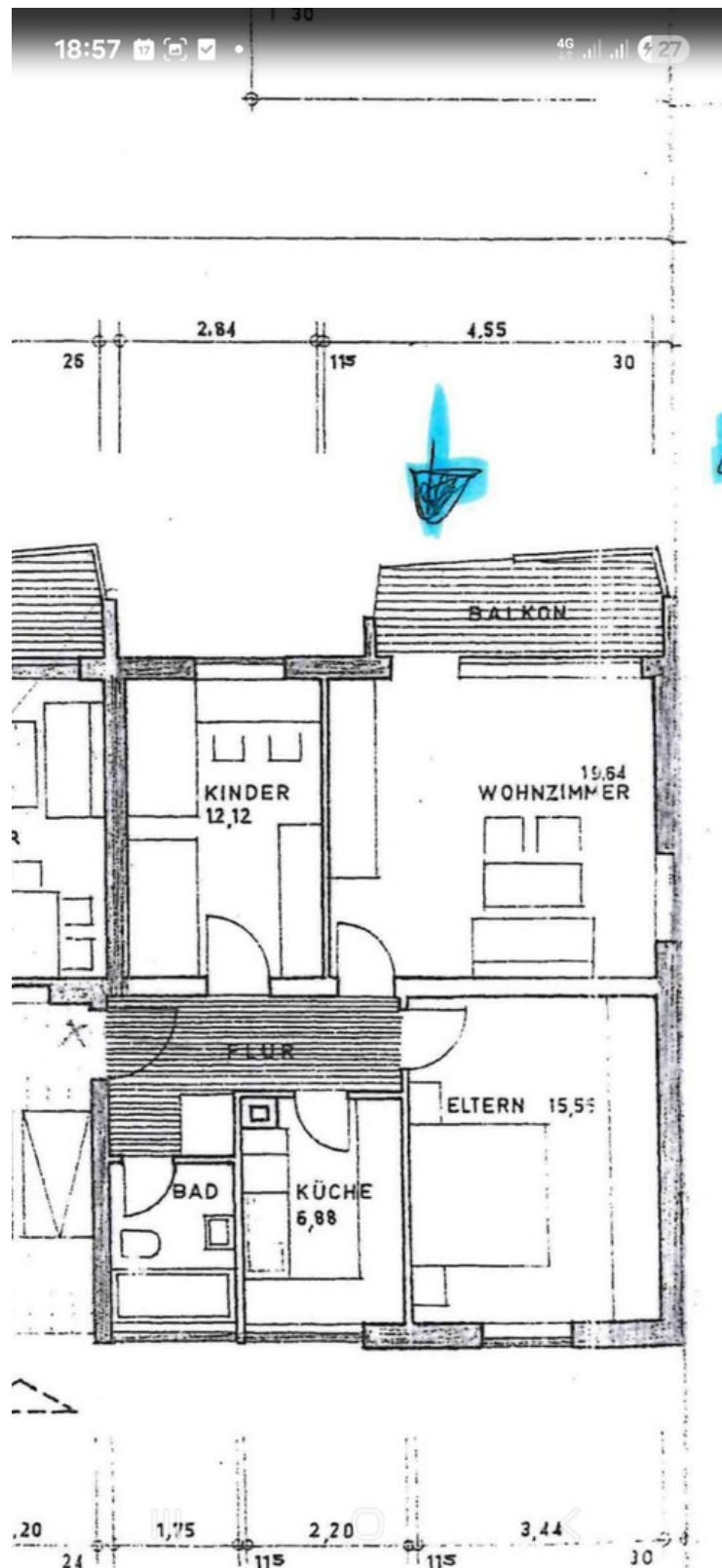
<

# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

