

# Exposé

## Wohnung in Oberstdorf

**Einmalig! Kernsanierte, moderne 2-Zimmer-Wohnung mit  
großem Süd-West-Balkon**



Objekt-Nr. OM-414450

### Wohnung

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:  
Timm-Ole Dietrich

87561 Oberstdorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

64m<sup>2</sup> moderner Wohnenuss im 2.OG eines gepflegten Wohnhauses am Oberstdorfer Ortseingang mit großzügigem Eckbalkon in Süd-/Westausrichtung inklusive Blick auf die Skisprungschanze und diverse Oberstdorfer Berge.

Das Objekt wurde frisch kernsaniert und lässt keine Wünsche offen. Details siehe unten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein zusätzlicher Raum im 3.OG, der aktuell nicht zur Wohnfläche dazugehört. Dieser bietet sich aber unter Umständen als zusätzlicher Raum an (Arbeitsraum etc.) - Strom & Licht vorhanden. Ebenfalls ist ein kleines Dachfenster vorhanden.

Stellplätze sind vor und hinter dem Haus genügend vorhanden.

## Ausstattung

Diese Wohnung wurde umfassend und professionell saniert – mit Fokus auf Qualität, Komfort und zeitgemäßer Technik. Alles in enger Zusammenarbeit mit Allgäuer Handwerksbetrieben.

Die Elektroinstallation ist komplett erneuert: Moderner Sicherungskasten mit FI-Schutz, neue Verkabelung, hochwertige Steckdosen und Schalter von Busch-Jaeger, elektrische Rollläden in allen Räumen, smarte Fußbodenheizung im Bad/WC sowie Spotbeleuchtung in Flur und Bädern.

Das Badezimmer präsentiert sich als Wohlfühloase: Große, nahezu bodengleiche geflieste Dusche mit Regendusche und Badkeramik von Villeroy & Boch sowie neue Sanitärinstallationen inklusive eigener Absperrhähne und Wasserzähler.

Die Heizungen in der gesamten Wohnung sind ebenfalls komplett neu.

Edles Echtholzparkett, neue Türen und Zargen in weißem Lack, eine elegante Glasschiebetür zum Wohnzimmer sowie frisch verputzte Wände und abgehangte Decken schaffen ein helles, modernes Ambiente welches man so in Oberstdorf nur sehr selten antrifft.

Ebenfalls enthält die Wohnung eine maßgefertigte Küche mit Markengeräten von Bosch und Siemens (Mikrowelle, Backofen, Herd, Spülmaschine, Kühlschrank). Die Küche muss mit 8.000€ abgelöst werden.

Alle Arbeiten wurden fachgerecht abgenommen und dokumentiert.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und verbindet hochwertige Materialien mit durchdachtem Komfort – ideal zum Wohlfühlen.

Eine detaillierte Renovierungsliste erhalten Sie auf Anfrage.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese attraktive Adresse liegt in einer ruhigen, residentialen Wohngegend am Rand des Ortszentrums und bietet eine ideale Kombination aus Nähe zur Infrastruktur und Ruhe.

Der Bahnhof, die Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés und Supermärkten sind in nur ca. 8–10 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Bäcker, Edeka) und Bushaltestellen liegen sogar in unmittelbarer Nähe. Auch ein Ärztehaus ist fußläufig gut zu erreichen.

Öffentlicher Nahverkehr:

Der Hauptbahnhof Oberstdorf ist bequem erreichbar, von wo aus Züge in die Region und nach Österreich verkehren. Die Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt.

#### Natur und Freizeit:

Oberstdorf ist ein Paradies für Wanderer, Skifahrer und Naturliebhaber. Die berühmten Berge wie das Nebelhorn, die Fellhornbahn oder das Rubihorn sind schnell erreichbar. Im Sommer starten unzählige Wanderwege und Mountainbike-Routen direkt vor der Tür, im Winter führen Loipen und Skigebiete (z. B. Nebelhorn oder Söllereck) in wenigen Minuten hin. Die Wohnung profitiert oft von einem schönen Blick auf die Allgäuer Berge und liegt in sonniger, ruhiger Lage.

#### Weitere Annehmlichkeiten:

In der Umgebung finden Sie Apotheken, Kindergärten, Schulen und die Klinik Oberstdorf. Die Straße selbst ist verkehrsberuhigt und von typisch alpenländischer Bebauung mit Ferienhäusern und Wohnhäusern geprägt.

Diese Lage eignet sich hervorragend sowohl als Dauerwohnsitz für Naturliebhaber als auch als Ferienwohnung, da sie die Vorzüge der zentralen Erreichbarkeit mit der Idylle der Bergwelt verbindet – ruhig, aber nie abgelegen. Oberstdorf bietet ganzjährig ein vielfältiges Angebot an Sport, Kultur und Erholung in einer der schönsten Regionen Bayerns.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Großes, helles Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Duschbad



Eingangsflur mit Schiebetüre

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht vom Balkon



# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel (generiert mit KI)

Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel (generiert mit KI)

Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel(generiert mit KI)

Einrichtungsbeispiel



Eingangsfur



# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel (generiert mit KI)

Einrichtungsbeispiel



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Außenansicht vom Haus

# Exposé - Galerie



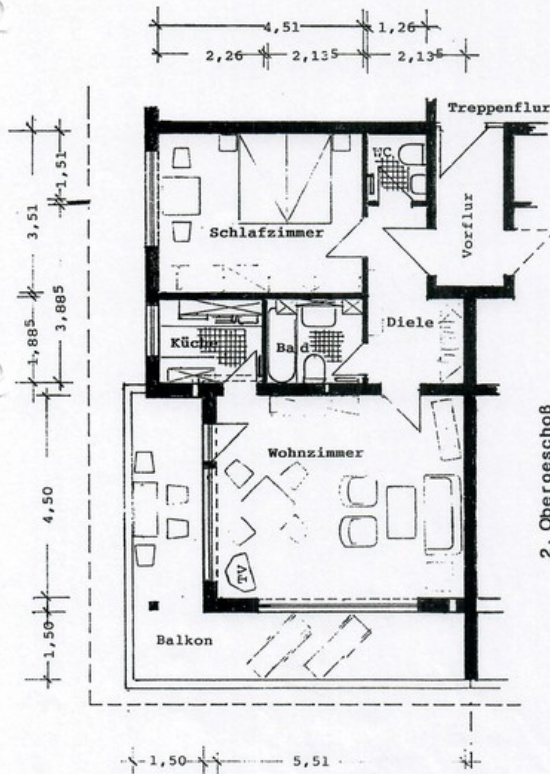
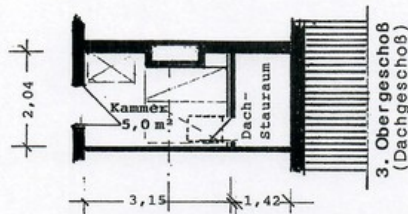
Zusätzlicher Raum im 3.OG



# Exposé - Grundrisse

Zweizimmerwohnung mit Aussicht:  
87 561 Oberstdorf / Oberallgäu

ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfl.  
Sep. Kammer im DG.  
Eigener Kellerraum.  
PKW-Stellplatz.  
Gemeinschaftsräume.



## Wohnflächen:

Wohnzimmer	23,47 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,83 m <sup>2</sup>
Küche	4,26 m <sup>2</sup>
Bad	4,02 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,90 m <sup>2</sup>
Diele	6,55 m <sup>2</sup>
Balkon	8,86 m <sup>2</sup>
	64,89 m <sup>2</sup>
Putzabzug -3%	1,95 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	62,94 m <sup>2</sup>

