

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lechbruck am See **Erstbezug: Komplett sanierte 4-Zimmerwohnung**



Objekt-Nr. OM-415742

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **430.000 €**

Weidach 1  
86983 Lechbruck am See  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Lechbruck am See. Das Haus steht in einer zentralen und dennoch ruhig gelegenen Seitenstraße.

Neben der guten Raumaufteilung, offenbart ihr neues Zuhause großzügige Räume, welche Dank der geringen Dachschrägen viel Gestaltungsspielraum bieten.

Die Wohnung verfügt über einen wunderbar großen, sonnigen Süd-West Balkon. Das gemütliche Zuhause besticht weiterhin durch ein Bad mit begehrter Dusche und der Möglichkeit, hier Ihre Waschmaschine anzuschließen. Das WC ist separat.

Ebenso gehören zu Ihrem neuen Zuhause ein allgemeiner Fahrradkeller und ein eigenes Kellerabteil. Der Autostellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Wohnung kann sowohl als Erst- wie auch Zweitwohnsitz genutzt werden. Laut einer Voranfrage bei der Gemeinde, ist auch eine Ferienvermietung problemlos umsetzbar.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde komplett saniert, dazu gehören:

Fenster

Rolläden

Heizungsrohre

Wasserrohre

Heizkörper

Türen

Sicherungskasten

Steckdosen

Bad

WC

Bodenbeläge

Wände

Decken

Balkon-Bodenbelag

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken, Friseur und eine Bäckerei sind unweit der Wohnung zu finden und fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche mit Blick ins WZ

# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



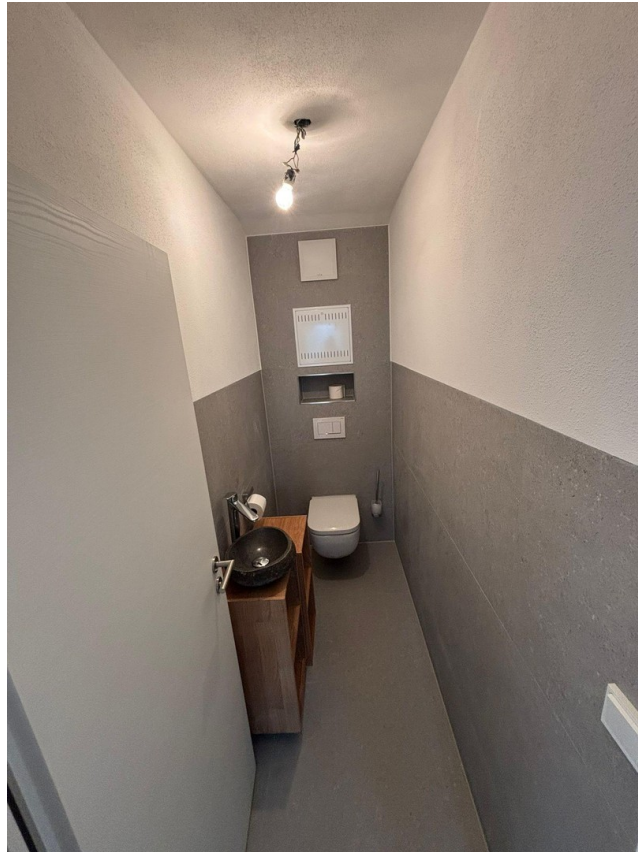
Kind I



Kind II



# Exposé - Galerie



Separates WC



Tageslicht-Bad

# Exposé - Galerie



Flur und Eingangsbereich