

Exposé

Erdgeschosswohnung in Balderschwang

**Hochwertig renovierte Ferienwohnung in Balderschwang
mit Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-420189
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Rita Bleimhofer

87538 Balderschwang
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	68,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gemütliche Eigentumswohnung im Erdgeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1977 ist teilmöbliert und bietet eine Nettowohnfläche von 68 m², die sich auf zwei helle Zimmer, eine praktische Einbauküche und ein modern ausgestattetes Bad verteilen.

Bis auf die ca. 5 cm hohe Duschwanne ist die gesamte Wohnung barrierefrei.

In der gesamten Wohnung sind edle Landhausdielen aus Eiche verlegt, das Bad ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet.

2015 wurde die gesamte Wohnung entkernt und die Elektroinstallation erneuert. Es wurden effiziente Heizkörper eingebaut, Holzböden vom Schreiner verlegt, das Bad inklusive Sanitärinstallation wie Dusche, Waschbecken und großer Heizkörper zum Trocknen der Handtücher neu gestaltet. Ein Waschmaschinenanschluß befindet sich im Badezimmerschrank.

Alle Zimmertüren und Türstöcke wurden ersetzt, die Decke im Eingangsbereich abgehängt und die Wände neu verputzt.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand, ist gemütlich möbliert, hochwertig ausgestattet und sofort bezugsfertig.

Hier die Ausstattung im einzelnen:

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seiner breiten Fensterfront beinhaltet eine Eckcouch mit zwei Schlafplätzen, einen großen Klostertisch aus massivem Eichenholz mit 6 Stühlen, einer dazu passenden Anrichte aus Altholz, sowie einen Bauernschrank.

Die geräumige Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld und eingebaute Küchenschrank bietet ausreichend Stauraum. Ein „schnelles“ Frühstück kann auch an einem kleinen Ecktisch in der Küche eingenommen werden.

Im Schlafzimmer gibt es zwei Bauernschränke und es ist ausreichend Platz für ein großes Doppelbett.

Das Bad bietet eine große Regenwalddusche, ein Waschbecken mit schönem Unterbau, ein großer Spiegel mit integrierter Beleuchtung, ein Einbauschrank mit Stauraum und Waschmaschinenanschluß.

Die Zentralheizung wird mit Öl betrieben und wird regelmäßig gewartet.

Der Energieverbrauch des gesamten Gebäudes beträgt lt. Energieausweis 71,3 kWh / m² a, was Energieeffizienzklasse B entspricht.

Im Dachgeschoß des Gebäudes hat jede Wohnung einen absperrbaren Abstellschrank zur freien Verfügung.

Im Kellergeschoß gibt es einen separaten Raum für Ski und Skischuhe mit direktem Zugang zur Piste, sowie eine finnische Sauna und einen Tischtennisraum.

Im Heizungsraum steht eine gemeinschaftlich nutzbare Waschmaschine mit Trockner, außerdem gibt es im Nebengebäude einen Trockenraum.

In der Tiefgarage befindet sich der großzügige Stellplatz, der im Preis enthalten ist.

Zur Wohnanlage gehört ein festangestellter Hausmeister, der im Winter auch für die Schneeräumung der Zufahrten und Parkplätze zuständig ist und im Sommer den Garten der Anlage betreut.

Mit dieser Wohnung investieren Sie in eine wertbeständige Immobilie, die sich sowohl als Erst- oder Zweitwohnsitz, aber auch als Ferienwohnung hervorragend eignet. Wenn Sie die Wohnung auch für Home-Office Tätigkeit nutzen wollen, so haben Sie durch die Glasfaseranbindung in Balderschwang eine superschnelle und verlässliche Internetanbindung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit für die Wohnung mit Tiefgarage € 340 inklusive Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist teilmöbliert und sofort bezugsfertig.

Da wir ohne Makler anbieten, sparen Sie sich die Maklergebühr.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einem kleinen Ortsteil von Balderschwang in einer Höhenlage von ca. 1040 m.

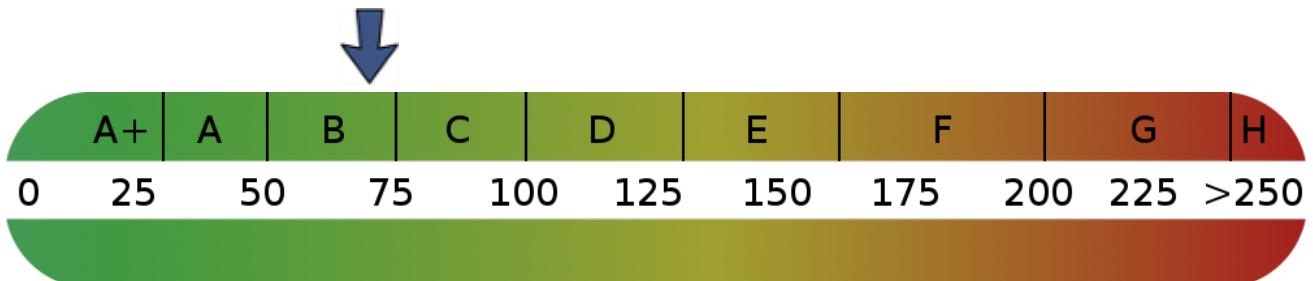
Eine Bushaltestelle ist 30 m vom Gebäude entfernt mit Busanbindung nach Fischen im Allgäu oder Hittisau in Vorarlberg.

Skipisten und Langlaufloipen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnung und sind vom Haus direkt per Ski zu erreichen.

Balderschwang ist im Sommer ein traumhaft schöner Ausgangspunkt für Bergwanderungen und Radtouren, ohne das Auto benutzen zu müssen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Flur



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauküche

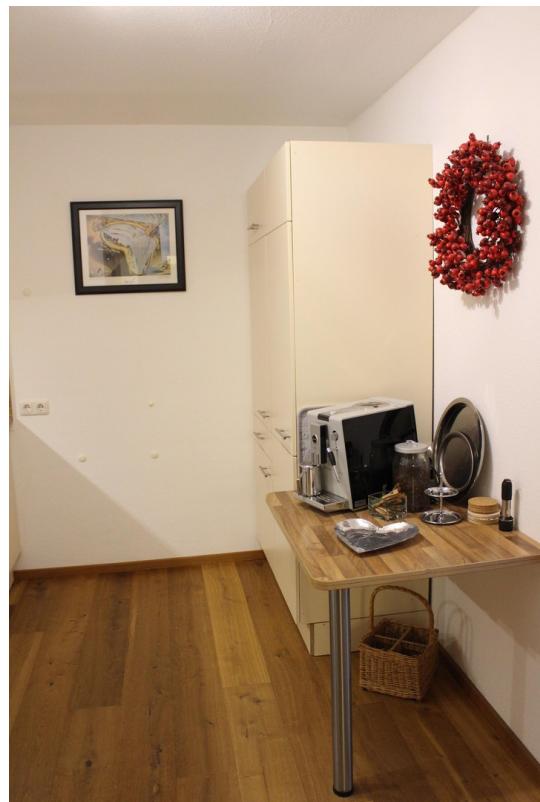


Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Küchenzeile mit Kühlschrank



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

