

Exposé

Wohnung in Weiler-Simmerberg

**Weite Räume, klare Linien, viel Licht – großzügige
Galeriewohnung mit Stil auf 150 m²**



Objekt-Nr. OM-421916

Wohnung

Vermietung: **1.260 € + NK**

88171 Weiler-Simmerberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	150,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	15,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	140 €	Etage	1. OG
Heizkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnlich großzügige und ruhige Wohneinheit mit ca. 150 m² im schönen Ortsteil Ellhofen (Weiler-Simmerberg). Ideal für Menschen, die Licht, Weite und ein hochwertiges Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

Bitte beachten: Trotz der großzügigen Fläche ist die Wohnung vom Zuschnitt und Hauskonzept her ausschließlich für eine Einzelperson, ein Paar oder maximal eine kleine Familie mit einem Kind geeignet. Nicht passend sind Tierhaltung, WG-Nutzung, Großfamilien oder Mehrpersonenbelegung.

Im Obergeschoss eines gepflegten Zweiparteienhauses gelegen, verbindet die Wohnung Großzügigkeit mit Ruhe und naturnahem Wohnen.

Herzstück ist der offen gestaltete Wohnbereich mit Galerie, Erker und großzügigen Fensterflächen – perfekt für stilvolles Wohnen, Essen und Kochen.

Ein ca. 12 m² großer, vollständig überdachter Balkon mit freiem Blick ins Grüne erweitert den Wohnraum auf besonders angenehme Weise.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Nichtraucher erwünscht. Tierhaltung ist im bestehenden Hauskonzept nicht vorgesehen.

Der Garten verbleibt im privaten Nutzungsbereich und ist nicht Teil des Mietangebots. Parkmöglichkeiten bestehen problemlos in der verkehrsberuhigten Anliegerstraße.

Ausstattung

Die Wohnung bietet hochwertige Ausstattungsdetails und viel praktischen Komfort.

Das großzügige Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank, hochwertige Einbauschränke sowie direkten Zugang zum ca. 12 m² großen, überdachten Balkon. Zwei trockene Abstellräume ergänzen diesen Bereich sinnvoll. Großzügige Raumhöhen und Fenster mit integrierten Fliegengittern schaffen zusätzlichen Wohnkomfort.

Das stilvolle XXL-Tageslichtbad überzeugt mit bodengleicher Regendusche, großer Badewanne, Doppelwaschtisch, Handtuchrockner, Einbauschränken und hochwertiger Fliesenausstattung.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum steht zur Verfügung. Zusätzliche Abstellfläche im Kellerbereich kann nach Absprache angeboten werden.

Die Küche kann vom zukünftigen Mieter individuell nach eigenen Vorstellungen gestaltet und eingebaut werden – ideal für alle, die Wert auf eine persönliche und hochwertige Lösung legen.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen mit Sinn für ein gepflegtes Wohnumfeld, gegenseitige Rücksichtnahme und ein ruhiges Miteinander im Haus.

Tierhaltung ist im bestehenden Hauskonzept nicht vorgesehen.

Details zu Nebenkosten und Verbrauchsmodellen erläutere ich gerne transparent im persönlichen Gespräch.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Der Wohnbereich im Obergeschoss ist über das gepflegte gemeinsame Treppenhaus erreichbar und bietet einen eigenständigen, ruhigen Rückzugsbereich innerhalb des Zweiparteienhauses.

Der obere Wohnbereich verfügt bereits über eine eigene Türsprechanlage mit Videofunktion.

Die Raumstruktur gewährleistet ein angenehmes Maß an Eigenständigkeit und Privatsphäre. Weitere Optimierungen des Zugangsbereichs sind perspektivisch vorgesehen: Der Wohnbereich wird aktuell als abgeschlossene Wohneinheit mit eigener Eingangstür hergestellt.

Lage

Ellhofen, ein ruhiger Ortsteil von Weiler-Simmerberg im Westallgäu, steht für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die Wohnung liegt sonnig und angenehm ruhig – mit freiem Blick ins Grüne, viel Licht und spürbarer Distanz zum Alltagsstress.

Gleichzeitig ist die Lage überraschend gut angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztliche Versorgung sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in wenigen Fahrminuten Entfernung. Die A96 sowie die Richtungen Lindau, Wangen, Bregenz und der Bodenseeraum sind gut erreichbar – ideal auch für Berufspendler oder Menschen im hybriden Arbeiten.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert: Radfahren, Wandern, Wintersport, Seenlandschaften und zahlreiche Naturziele beginnen praktisch vor der Haustür.

Ellhofen ist ein Ort für Menschen, die Ruhe, Weite und ein gewachsenes Wohnumfeld schätzen – ohne auf gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Begehbarer und Einbauschränke



Schiebetür mit Fliegengitter

Exposé - Galerie



Absolut trockene Abstellkammer



Grosser Balkon -überdacht-

Exposé - Galerie



Sicht vom Balkon



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Küche zum offen gestalten

Exposé - Galerie



Galerie



Exposé - Galerie



Grosser Wohn-/ Essbereich



Erker

Exposé - Galerie



Zweites Duschbad mit WC



Exposé - Galerie



Gästebad Mit Dusche



Arbeits-o.Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-o.Gästezimmer



Arbeits-o.Gästezimmer



Arbeits-o.Gästezimmer

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten



Überdachter Balkon

Exposé - Galerie



Großes Wellnessbad



Regendusche/WC

Exposé - Galerie



Regendusche



Doppelwaschtische



Arbeits-o.Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-o.Gästezimmer



Exposé - Galerie



Flur mit großem Einbauschränk

Exposé - Galerie



Aussenflur

Exposé - Galerie



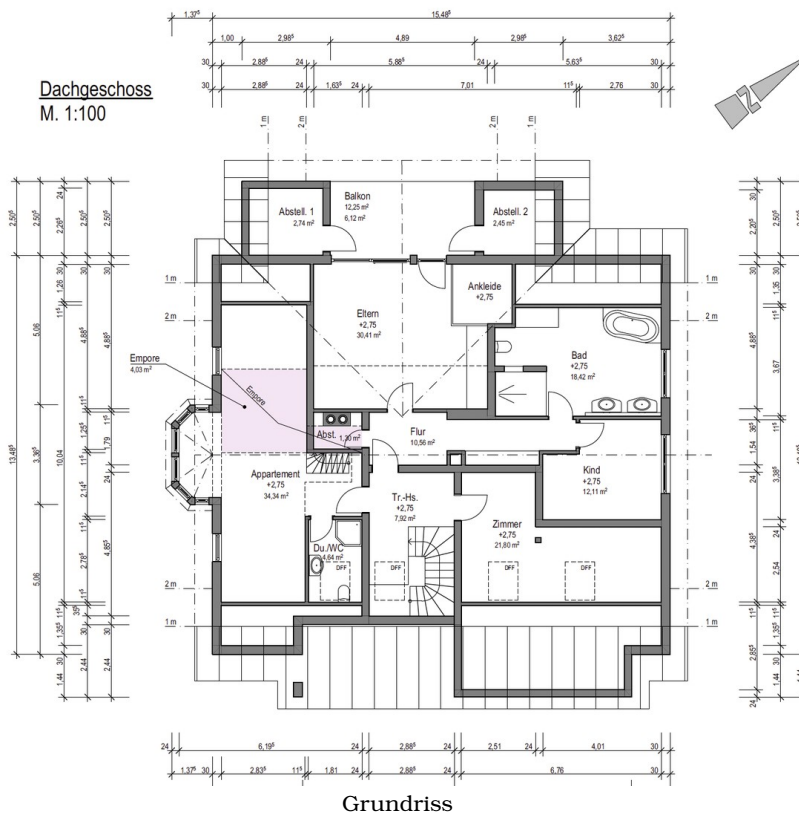
Sprechanlage mit Video



Abstellkammer

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss
M. 1:100



Grundriss