

# Exposé

## Wohnung in Lindau

### 3-Zimmer Wohnung mit Balkon im 4. OG in Lindau (Bodensee)



Objekt-Nr. OM-449967

#### Wohnung

Verkauf: **338.000 €**

Ansprechpartner:  
David Kowatsch

Schoblochweg 5  
88131 Lindau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese adrette, helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Stock (3. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses (16 Wohneinheiten auf 5 Etagen). Ein Süd-Balkon in Richtung Garten und Bodensee sowie Berge lädt zum Verweilen ein und liefert zusätzlichen Freiraum. Die Wohnung ist aktuell nicht bewohnt oder vermietet, insofern kann sie vom neuen Eigentümer selbst genutzt oder als Kapitalanlage vermietet werden.

Im gesamten Wohnbereich wurde ein schöner Echtholz-Parkettboden verlegt (Eiche, geölt). Das Bad wurde 2017 erneuert.

Die beiden Südseite-Zimmer (Schlafzimmer und Wohnzimmer) bieten Zugang zum Balkon, der in seiner Größe und Zuschnitt genug Platz offeriert um Mahlzeiten zu sich zu nehmen oder einfach nur zu relaxen.

Ein Einbauschränk im Flur eignet sich als Stauraum für alle möglichen Gegenstände, die nicht unbedingt dekorativen Charakter haben.

Ihr Auto findet im Hofraum auf Stellplatz № 14 Platz. Dieser verbleibt im Gemeinschaftseigentum (ist also nicht im Kaufpreis dieser Wohnung enthalten), ist aber direkt der Wohnung zugeordnet und kann von der WEG gepachtet werden.

Ein Keller- und ein Dachgeschossabteil ergänzen das stimmige Wohnungsangebot.

Energieangaben:

Energieverbrauchsausweis gültig bis 21.1.2031, Endenergieverbrauch: 86,1 kWh, Öl-ZH,

Bj. des Wärmeerzeugers 1988, E-Klasse: C

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

300 Meter Luftlinie vom Bodensee entfernt liegt diese Wohnung sehr zentral im Herzen von Lindau-Aeschach in unmittelbarer Nähe zum neuen Hauptbahnhof Lindau-Reutin, Lindaupark und Schulzentrum Li-Aeschach. Die Lindauer Insel und der Bodensee können in wenigen Gehminuten erreicht werden. Bäcker, Supermärkte, Ärzte und Apotheken können ebenfalls problemlos zu Fuß erreicht werden.

Lindau (Bodensee) ist eine charmante Stadt mit einer malerischen Altstadt und einer wunderschönen Lage am Bodensee. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, und die Nähe zu Österreich und der Schweiz eröffnet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



SZ Süd

# Exposé - Galerie



SZ Nord1



SZ Nord2

# Exposé - Galerie



Gang



Bad

# Exposé - Galerie



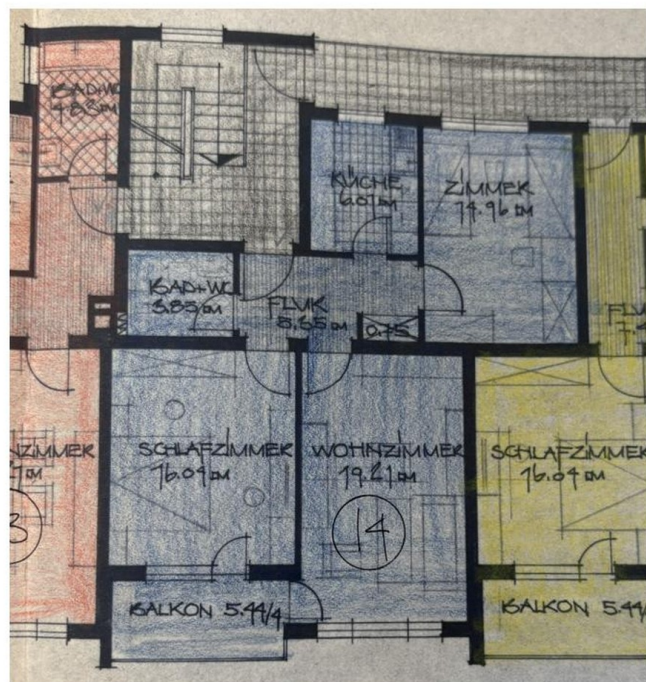
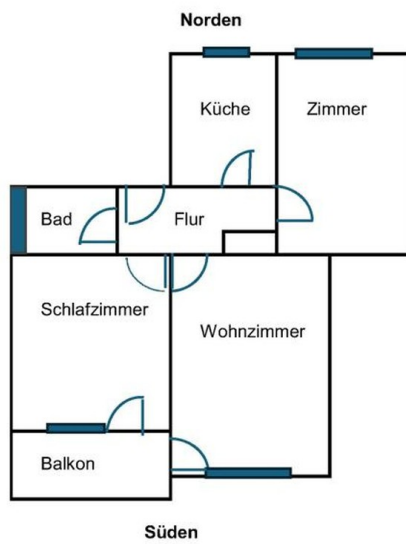
Küche



Balkonblick

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Grundriss