

Exposé

Dachgeschosswohnung in Blaichach

Ein Logenplatz in den Bergen- Dachgeschosswohnung mit unverbaubarem Alpenblick



Objekt-Nr. **OM-452036**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Günther

87544 Blaichach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.07.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektart: Eigentumswohnung (3. OG)

Ort: 87544 Blaichach, Oberallgäu

Baujahr: 1995

Wohnfläche: ca. 56 m² (nach DIN ca. 42 m²)

Zimmer: 2

Stellplätze: 2 PKW Stellplätze

Balkon: Südbalkon

Heizung: Öl Zentralheizung

Verfügbarkeit: ab 01.07.2026

Wohnen, wo andere Urlaub machen.

In ruhiger und begehrter Lage von Blaichach erwartet Sie diese charmante Dachgeschosswohnung mit besonderem Flair. Sie vereint alpines Wohngefühl, einen beeindruckenden Ausblick und eine besonders gemütliche Atmosphäre. Vom sonnigen Südbalkon genießen Sie einen unverbaubaren Panoramablick auf die Allgäuer Alpen – ein echtes Highlight, das den Alltag zur Erholung macht. An kalten Tagen sorgt ein Schwedenofen für behagliche Wärme und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser besonderen Immobilie. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995 und eignet sich ideal zur Eigennutzung, als Zweitwohnsitz oder als wertstabile Kapitalanlage.

Ausstattung

- Dachgeschosswohnung mit gemütlichen Schrägen
- Südbalkon mit unverbaubarem Blick auf die Allgäuer Alpen
- Schwedenofen für behagliche Wärme und Wohnatmosphäre
- Einbauküche
- Neue Dachfenster (2022) für viel Tageslicht
- Wohnfläche ca. 56 m² (nach DIN ca. 42 m²)
- Öl Zentralheizung
- 2 PKW Stellplätze
- Geräumiger Kellerraum
- Raum für Waschmaschine und Trockner (eigener Zähler)
- Stauräume in den Dachschrägen
- Ruhige Wohnlage
- Supermärkte, Arzt, KITA, Schulen in der Nähe
- Provisionsfrei, da Privatverkauf

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Blaichach liegt im Herzen des Oberallgäus und bietet eine perfekte Verbindung aus Natur, Freizeitwert und Infrastruktur. Wandern, Radfahren, Skifahren oder einfach die alpine Landschaft genießen – alles beginnt direkt vor der Haustür. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, KITA, Schulen und Verkehrsanbindung sind gut erreichbar.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine kleine, feine Wohnung mit großem Ausblick suchen. Die Kombination aus Dachgeschoss, Südbalkon, Alpenpanorama, Schweden-Ofen, Kellerraum und Stellplätzen macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Garderobe/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich mit Abseite

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Schwedenofen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit Badewanne



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

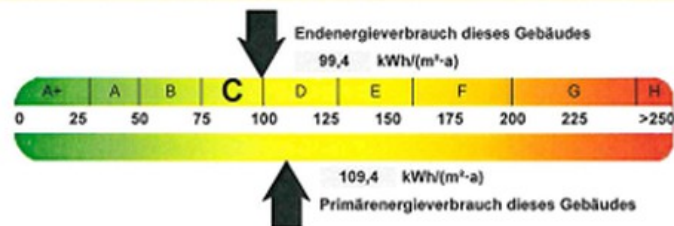
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2019-002525081

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primärenergiefaktor ³	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	119256	11926	107331	0,89

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

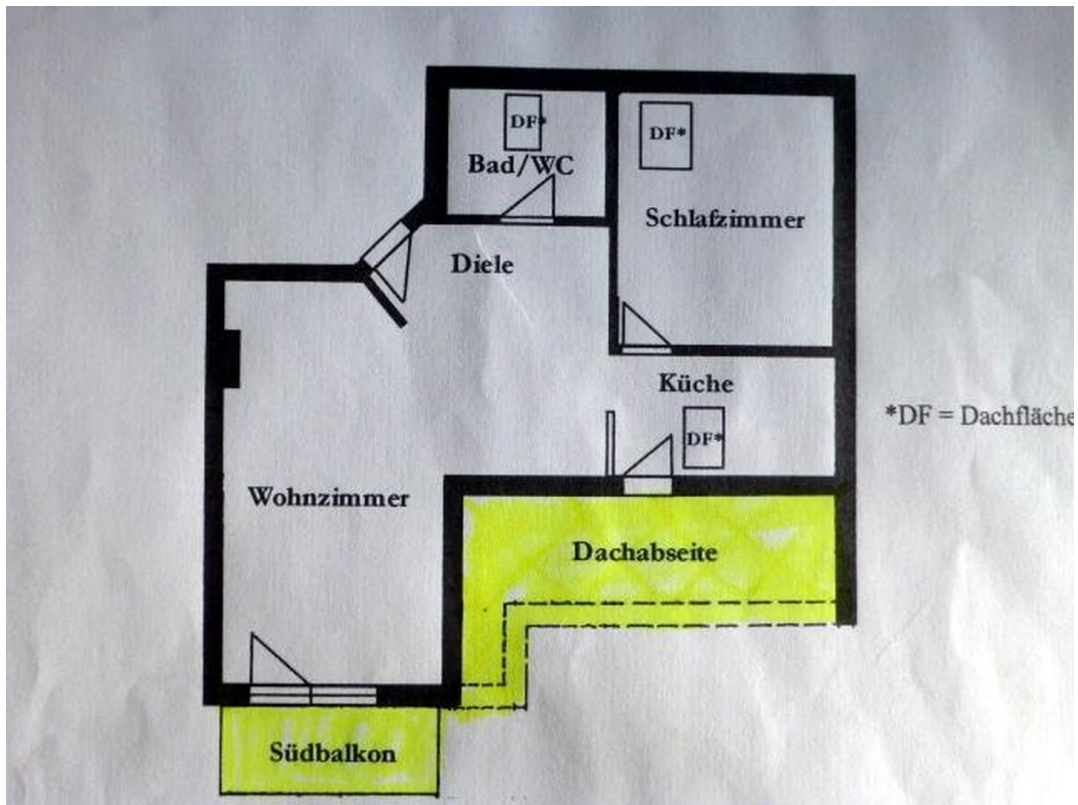
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

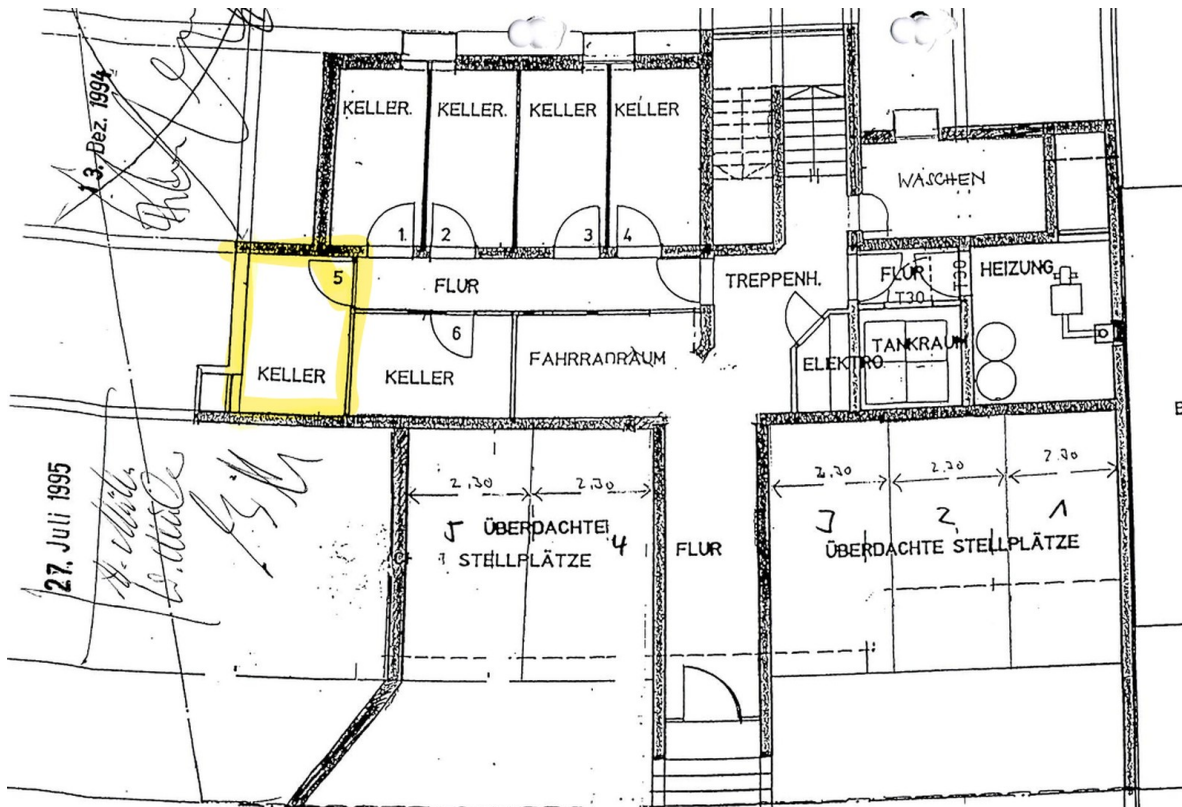
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Künipauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss Keller