

Exposé

Dachgeschosswohnung in Blaichach-Ettensberg

Helle Dachgeschoßwohnung mit Bergblick von 2 Balkonen in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-452550

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **800 € + NK**

87544 Blaichach-Ettensberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Miete Garage/Stellpl.	90 €
Etagen	1	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	53,27 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	27,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	110 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Parteien-Haus in ruhiger Wohnlage von Blaichach-Ettensberg. Die kleine Eigentümergemeinschaft sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch viel Tageslicht sowie eine offene Raumwirkung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone. Der zweite Balkon ist vom Schlafzimmer aus erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist der freie Blick auf den Grünten sowie das Mittag-Massiv. Die beiden Balkone mit Ost- und Westausrichtung ermöglichen Sonne zu unterschiedlichen Tageszeiten und bieten ein beeindruckendes Bergpanorama.

Die separate Küche ist mit einer neuen, modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über ein Dachfenster für zusätzliches Tageslicht.

Das neu gestaltete Tageslichtbad überzeugt durch eine moderne, hochwertige Ausstattung mit geräumiger Dusche und neuen Badmöbeln. Das WC ist separat ausgeführt und erhöht den Komfort im Alltag. Auch vom Bad aus hat man einen tollen Blick in die Berge.

Im Jahr 2025 wurden sämtliche Fenster erneuert und mit Rollläden ausgestattet, wodurch die Wohnung energetisch und optisch aufgewertet wurde.

Zusätzlichen Stauraum bietet eine großzügige Abseite mit ca. 20 m², was den Nutzwert der Wohnung erheblich erweitert. Ein eigener Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss sowie eine Einzelgarage (optional anmietbar) runden die Wohnung ab.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine gehobene und teilweise neue Ausstattung.

- neue Einbauküche mit Elektrogeräten (ohne Kühlschrank)
- neu gestaltetes Tageslichtbad mit geräumiger Dusche und Badmöbeln
- separates WC
- zwei Balkone (Ost- und Westausrichtung) mit freiem Bergblick
- neue Fenster mit Rollläden (Einbau 2025)
- ca. 20 m² Abseite als zusätzlicher Stauraum
- 7m² Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Einzelgarage (optional anmietbar)
- ruhiges 3-Parteien-Haus mit Eigentümerstruktur

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung. Der Energieverbrauch liegt im guten Bereich (Energieeffizienzklasse B).

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein Paar mit Anspruch an ruhiges Wohnen und eine gepflegte Wohnumgebung.

Die Nebenkosten setzen sich aus umlagefähigen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung zusammen. Die Heizkosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind aktuell geschätzt.

Haustiere sind nicht gestattet.

Bezugsfrei ab sofort.

Lage

Die Wohnung liegt im ruhigen Ortsteil Ettensberg der Gemeinde Blaichach im Oberallgäu.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Blaichach, Immenstadt und Sonthofen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Bahn- und Busverbindungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Wandern, Radfahren, Skifahren und Bergsport beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige Wohnlage abseits von Durchgangsverkehr.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche mit Durchreiche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Bad

Exposé - Galerie



Bad / Dusche



Flur Richtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Bad

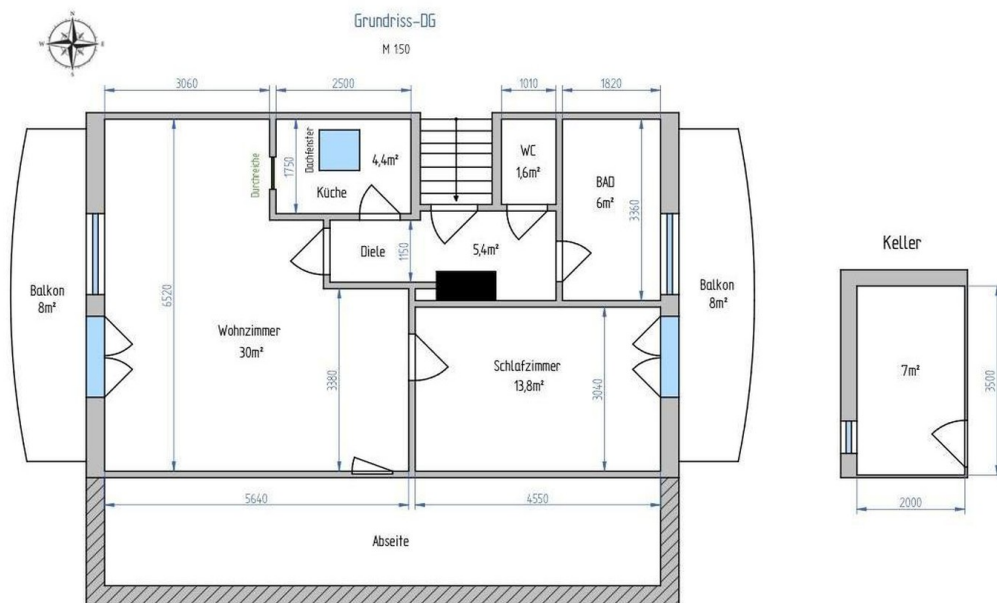


WC



Blick vom Ostbalkon

Exposé - Grundrisse



Der Grundriss ist als Illustration gedacht. Abweichungen können vorkommen. Die Abmessungen sind Richtwerte

Grundriss

Exposé - Grundrisse

