

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Simmerberg

**Tolle Gartenwohnung mit Hauscharakter und ca. 240 m<sup>2</sup>  
Grundstück zur Alleinnutzung**



Objekt-Nr. **OM-456505**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **178.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuel Klaus

88171 Simmerberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Preis Garage/Stellpl.	19.000 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	58,47 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive und mieterfreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Doppelhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten in ruhiger Lage von Simmerberg im Westallgäu.

Die Wohnung verfügt über ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine zusätzliche Terrasse mit 11,52 m<sup>2</sup> (5,76 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche). Ein besonderes Highlight ist das ca. 240 m<sup>2</sup> große Grundstück zur alleinigen Nutzung (Gartensondernutzungsrecht), das der Wohnung einen nahezu hausähnlichen Charakter verleiht und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Zum Angebot gehören zwei separate Stellplätze. Darüber hinaus besteht zusätzliches Potenzial für zwei bis vier weitere Stellplätze, Carports oder Garagen – ein attraktiver Mehrwert für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnung ist derzeit mieterfrei und kann somit sofort selbst genutzt oder neu vermietet werden. Die Kombination aus eigenem Garten, großzügigem Grundstück und Entwicklungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im beliebten Allgäu.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde 1983 in solider Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein separater Heizraum.

Beheizt wird das Objekt über eine Ölzentralheizung. Ein neu verlegter Glasfaseranschluss sorgt für eine moderne und zukunftssichere Internetversorgung.

Die Erdgeschosslage mit Terrasse und direktem Zugang zum Garten schafft eine hohe Wohnqualität und unterstreicht den besonderen Hauscharakter der Wohnung.

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Stuibenstrasse 2a in Simmerberg, einem idyllischen Ortsteil des Marktes Weiler-Simmerberg im Landkreis Lindau.

Die Region überzeugt durch ihre naturnahe Lage im Westallgäu und bietet gleichzeitig eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergarten, Grundschule sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Nähe zum Österreich, zur Schweiz und zum Bodensee macht den Standort besonders attraktiv. Simmerberg verbindet hohe Lebensqualität, landschaftliche Schönheit und eine gute Erreichbarkeit – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie

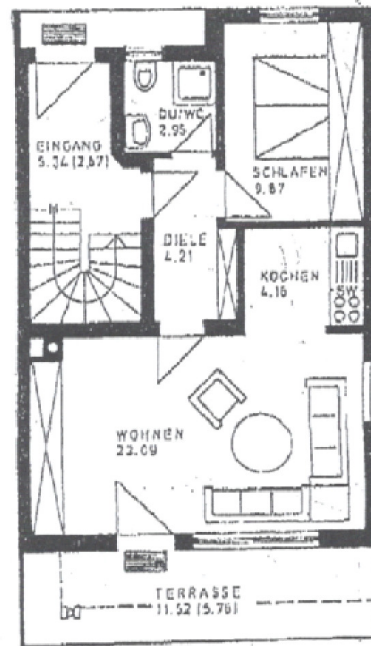


Schlafzimmer

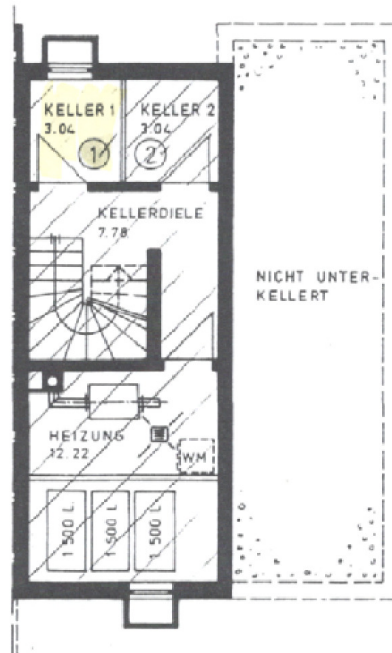


Bad

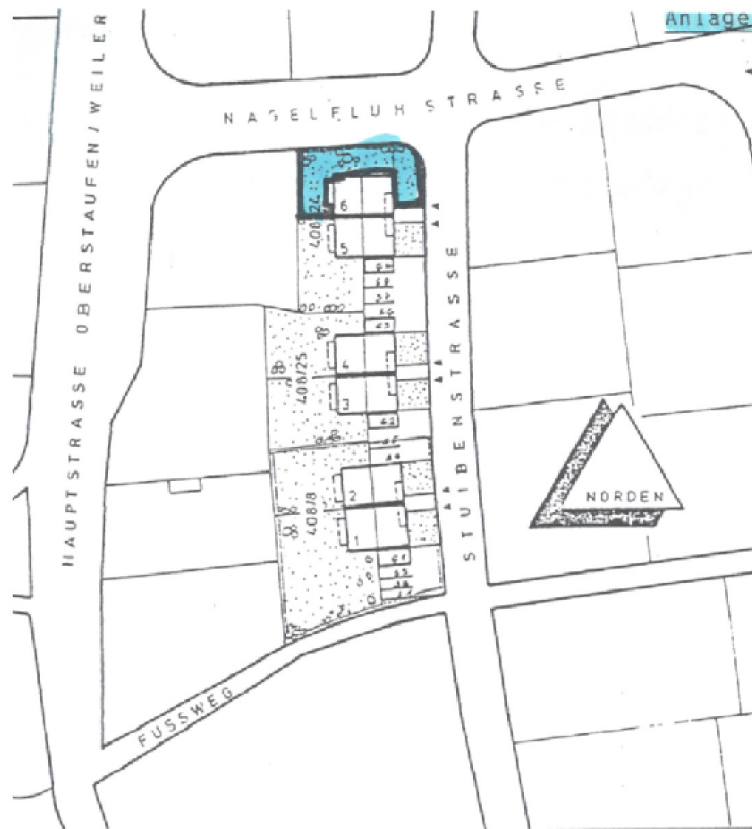
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

