

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lindenberg

Schöne 2 ZKB - Terrassenwohnung in zentraler und verkehrsgünstiger Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-465317**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian

Alemannenstraße 19
88161 Lindenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,94 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	246 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und freundliche 2-Zimmer-Küche-Bad-Terrassenwohnung befindet sich in ruhiger und zugleich verkehrsgünstiger Lage von Lindenberg. Die gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 33 Wohneinheiten wurde ca. im Jahr 1992 errichtet und präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von knapp 70 m² und eignet sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Die derzeit vermietete Wohnung befindet sich im Hochpaterre und ist über ein eigene Außentreppe erreichbar. Ein besonderer Pluspunkt ist die großzügige, überdachte Südterrasse, die direkt an eine Gemeinschaftsgartenfläche angrenzt. Obwohl es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, wird dieser Bereich faktisch ausschließlich von dieser Wohnung genutzt und bietet dadurch einen zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert.

Vom Eingangsbereich aus werden sämtliche Räume der Wohnung erschlossen. Hier befindet sich ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechter Hand liegt eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Das freundliche Schlafzimmer befindet sich auf der linken Seite des Flurs. Schräg gegenüber liegt das innenliegende, wandhoch geflieste Badezimmer. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse. Die südliche Ausrichtung sorgt für ein helles und angenehmes Wohnambiente.

In jüngerer Zeit wurden bereits verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So erfolgten Malerarbeiten an den Holzbauteilen, der Austausch der Isolierglasfenster sowie die Erneuerung der Gaszentralheizung.

Im Kaufpreis bereits enthalten ist ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage, der zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2023 an ein Pärchen vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 652,00 EUR monatlich inklusive 40,00 EUR für den Tiefgaragenstellplatz. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf ca. 150,00 EUR. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Wohnung mit laufenden Mieteinnahmen suchen.

Ein Besichtigungstermin ist nach vorheriger Rücksprache selbstverständlich möglich. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu dieser attraktiven Wohnung zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Lage

Die Stadt Lindenberg im Allgäu zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im Westallgäu und begeistert durch ihre einzigartige Lage zwischen Bodensee und Alpen. Umgeben von einer reizvollen Naturlandschaft mit sanften Hügeln, Wiesen und Wäldern bietet der staatlich anerkannte Luftkurort ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholungswert.

Neben den vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Region verfügt Lindenberg über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche gastronomische Angebote befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie des Bodenseeraums und des benachbarten Österreichs.

Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, urbanem Komfort und hoher Wohnqualität macht Lindenberg zu einem gefragten Wohnstandort für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,64 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Essen



WZ 1

Exposé - Galerie



WZ 2



WZ 3

Exposé - Galerie



WZ 4

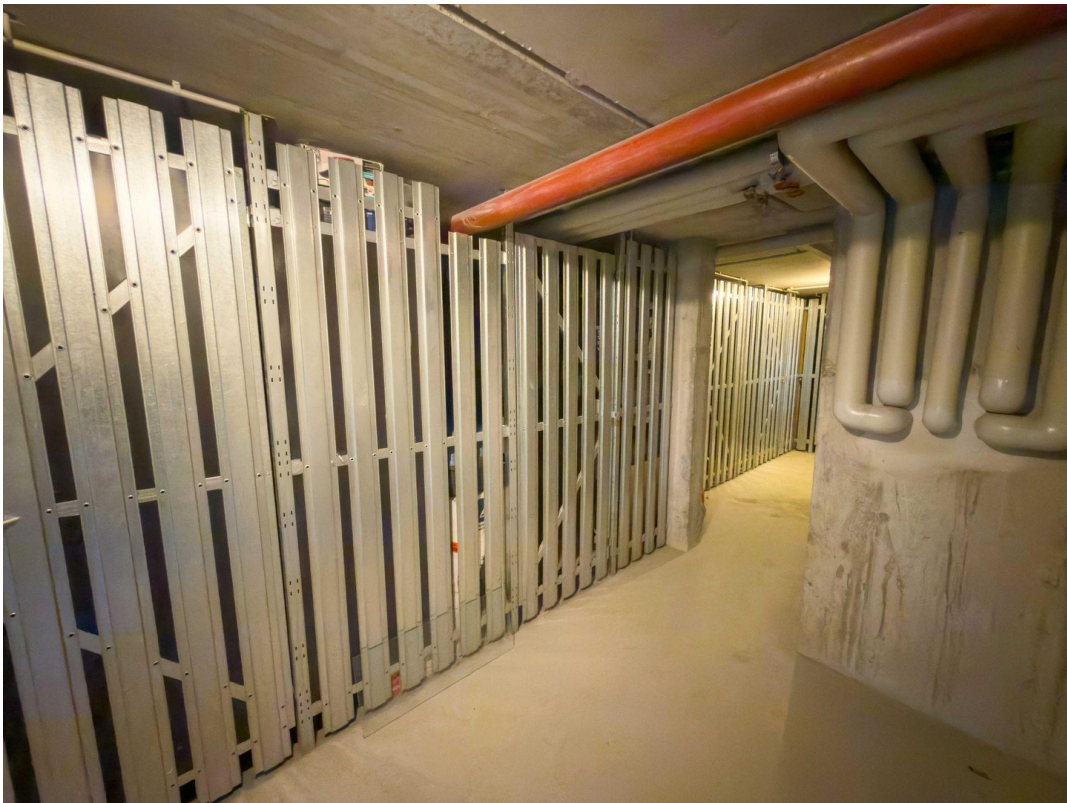


überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse



Kellerabteil mit Licht

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHE EG:

Flur	5,36 m ²
Bad	4,98 m ²
Abstell	1,78 m ²
Ko/Wo/Es	34,41 m ²
Schlafen	11,90 m ²
Terrasse/2	11,51 m ²
69,94 m²	

