

# Exposé

## Wohnung in Sonthofen

### Hochwertig renovierte 2-Zimmer-Komfortwohnung mit Bergblick, Aufzug, Schwimmbad und Sauna



Objekt-Nr. OM-468042

#### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Harald Herz

87527 Sonthofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Neuwertig
Etagen	7	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	459 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügige 2-Zimmer-Komfortwohnung mit Bergblick, verglastem Balkon und Schwimmbad im Haus.

Diese ca. 88 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in der 5. Etage einer gepflegten Wohnanlage in Sonthofen im Allgäu. Die Wohnung ist bequem vom Aufzug bis zur Wohnung erreichbar. Im Haus stehen drei große Aufzüge zur Verfügung. Das helle, großzügige Treppenhaus sowie der ansprechend gestaltete Eingangsbereich mit Aquarium vermitteln bereits beim Betreten der Anlage einen sehr gepflegten Eindruck.

Die Wohnung wurde bisher nur gelegentlich als Ferienwohnung genutzt und in den Jahren 2025 und 2026 umfassend renoviert. Sie befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand und eignet sich besonders für Käuferinnen und Käufer, die ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Die Raumaufteilung ist klar und praktisch: Vom Flur aus sind Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad und Küche erreichbar. Ergänzt wird die Aufteilung durch einen praktischen Durchgang vom Flur zur Küche über eine kleine Verbindungstür. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie sehr gute Fahrradabstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der verglaste Balkon mit Schiebefenstern. Er ist sowohl vom Schlafzimmer als auch von der Küche aus zugänglich und kann wie ein geschützter Wintergarten genutzt werden. Alle Fenster der Wohnung sind nach Westen ausgerichtet. Dadurch entstehen sehr schöne Sonnenuntergänge mit Blick zur gegenüberliegenden Bergkulisse.

Die Wohnanlage bietet zusätzlichen Komfort durch ein Schwimmbad und eine Sauna im Haus. Auch ein Gemeinschaftswaschmaschinenraum mit Waschmaschine und Trockner ist vorhanden. Damit verbindet diese Wohnung großzügiges Wohnen, moderne Renovierung, Alltagsstauglichkeit und ein Stück Urlaubsgefühl mitten im Allgäu.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2025 und 2026 umfassend modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

In der gesamten Wohnung wurde ein neuer, hochwertiger Vinylboden verlegt: Samurai Nautico Silent. Im Wohnzimmer und in der Küche wurde zusätzlich eine Bodenisolierung eingebracht. Dadurch entsteht ein einheitliches, modernes und pflegeleichtes Wohngefühl.

Alle Fenster wurden neu eingebaut und verfügen über Dreifach-Isolierverglasung mit einem Ug-Wert der Verglasung von 0,6 W/(m<sup>2</sup>K). Zusätzlich sind Außenrollläden vorhanden. Im Schlafzimmer wurden Innenrollos ergänzt. Auch die Wohnungseingangstür wurde erneuert. Sie verfügt über  $R_{w,P} = 32$  dB, Schallschutzklasse 1 und Klimaklasse III.

Die offene Küche ist komplett neu und hochwertig ausgestattet. Sie verfügt über moderne Einbaugeräte sowie ein BORA-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Das modernisierte Bad ist voll gefliest und befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Im Flur befindet sich ein großer neuer Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum schafft. Der verglaste Balkon mit Schiebefenstern ist ein weiterer Pluspunkt. Er ist vom Schlafzimmer und von der Küche aus erreichbar und kann wie ein Wintergarten als geschützter zusätzlicher Aufenthaltsbereich genutzt werden.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum, ein abgeschlossener Fahrradkeller sowie zusätzlich ein großer abgeschlossener Fahrradraum im Außenbereich. Im Haus befinden sich außerdem ein Schwimmbad, eine Sauna sowie ein Gemeinschaftswaschmaschinenraum mit Waschmaschine und Trockner.

Ein oberer Duplex-Stellplatz ist vorhanden und kann zusätzlich erworben werden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Das monatliche Hausgeld beträgt 459,00 EUR. Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft belaufen sich auf ca. 761.000 EUR und stellen aus Käufersicht einen positiven Aspekt der Wohnanlage dar.

Die Heizungsart ist aktuell Öl. In der Wohnung wurde ein neuer großer Heizkörper eingebaut, der für eine leistungsstarke Wärmeversorgung sorgt. Eine mögliche künftige Umstellung auf Fernwärme durch die Stadt Sonthofen bzw. im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ist zu berücksichtigen. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage zur allgemeinen Energieversorgung des Objektes geplant. Verbindliche Details hierzu sind jeweils über die zuständigen Stellen bzw. die Eigentümergemeinschaft zu klären.

Das Schwimmbad im Haus kann von den Bewohnerinnen und Bewohnern frei genutzt werden. Die Öffnungszeiten sind täglich von 08:00 bis 20:00 Uhr; mittwochs erfolgt die Reinigung im Schwimmbadbereich. Die Sauna ist gegen Münzeinwurf nutzbar.

Der vorhandene obere Duplex-Stellplatz ist nicht im Wohnungspreis enthalten. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt 10.000 EUR.

Die Wohnung befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Der Verkauf erfolgt ohne Makler. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in Sonthofen im Allgäu – einer Lage, die Stadtnähe, Alltagstauglichkeit und naturnahes Wohnen sehr gut miteinander verbindet. Sonthofen bietet eine attraktive Kombination aus Infrastruktur, Nähe zu den Bergen und hoher Freizeitqualität.

Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar. Damit ist die Wohnung auch für Menschen interessant, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen oder eine gute Anbindung im Alltag schätzen. Gleichzeitig erreicht man in rund 10 Minuten die nahe Berg- und Naturlandschaft. Spaziergänge, Wandern, Radfahren und weitere Freizeitaktivitäten lassen sich dadurch sehr gut in den Alltag integrieren.

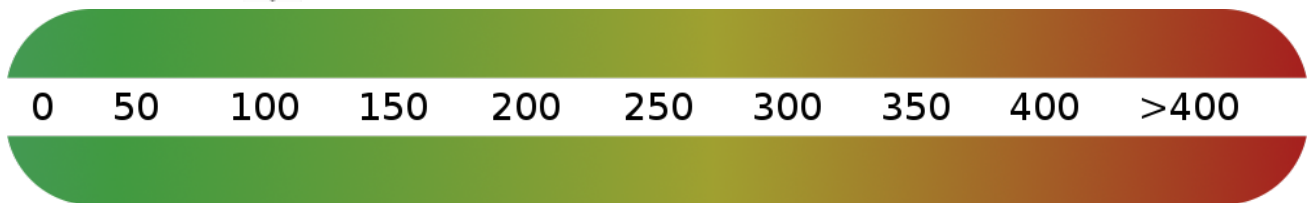
Die Westausrichtung der Wohnung sorgt für helle Nachmittags- und Abendstunden. Besonders reizvoll sind die Sonnenuntergänge mit Blick zur gegenüberliegenden Bergkulisse. Die Lage eignet sich damit sehr gut für Käuferinnen und Käufer, die die Vorteile einer Stadt im Allgäu nutzen und gleichzeitig die Nähe zur Natur genießen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

