

Exposé

Wohnung in Sonthofen

1-Zimmer-Appartement in Sonthofen mit Bergblick, Schwimmbad und Sauna im Haus



Objekt-Nr. OM-472969

Wohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:
Harald Herz

80687 Sonthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	224 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und gut vermietetes 1-Zimmer-Appartement in Sonthofen im Allgäu, Obere Mühle 5. Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1972 und verfügt über ca. 40 m² Wohnfläche.

Das Appartement ist kompakt und praktisch geschnitten. Es besteht aus einem Wohn- und Schlafbereich, Küche, Bad, Flur, einem verglasten Balkon sowie einem zur Wohnung gehörenden Kellerraum. Der verglaste Balkon ist nach Westen ausgerichtet und kann wie ein kleiner Wintergarten genutzt werden. Besonders reizvoll sind die Abendsonne, die schönen Sonnenuntergänge und der Blick zur gegenüberliegenden Bergkulisse.

Die Wohnung wurde 2024 renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie ist aktuell gut vermietet. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 630,00 EUR monatlich, hinzu kommen 160,00 EUR Nebenkosten ohne Strom. Daraus ergibt sich eine Warmmiete von 790,00 EUR monatlich. Die Jahresnettokaltmiete beträgt somit 7.560,00 EUR.

Damit eignet sich die Wohnung besonders als Kapitalanlage für Käufer, die eine bereits vermietete, überschaubare und gut nutzbare Eigentumswohnung in attraktiver Allgäu-Lage suchen. Gleichzeitig ist das Appartement vom Grundriss und von der Lage her auch für einen Singlehaushalt, Berufspendler oder junge Menschen interessant, die perspektivisch ihre erste eigene Wohnung suchen.

Durch die Lage in Sonthofen, die Nähe zur Natur, den verglasten Balkon und die Ausstattung des Hauses kann die Wohnung perspektivisch auch für Käufer interessant sein, die eine Nutzung als Ferien- oder Zweitwohnung prüfen möchten. Eine solche Nutzung ist durch Käufer eigenständig hinsichtlich Teilungserklärung, WEG, behördlicher Vorgaben und aktueller Nutzungssituation zu prüfen.

Die Mieter sind darüber informiert, dass die Wohnung verkauft wird. Besichtigungen erfolgen daher mit Rücksicht auf das bestehende Mietverhältnis und nach vorheriger Abstimmung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 renoviert und verfügt über eine solide, gepflegte Ausstattung.

Der Wohn- und Schlafbereich sowie der Flur sind mit Laminat ausgestattet. In der Küche wurde Vinylbelag verlegt. Die Küche ist funktional eingerichtet und verfügt über Herd sowie Kühlschrank mit Gefrierfach.

Das Bad ist voll gefliest, gepflegt und modernisiert. Armaturen und Toilette wurden erneuert.

Im Flur befindet sich ein variabler Einbauschränk, der praktischen Stauraum bietet.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die große Glastrennwand mit Balkontür zum verglasten Balkon. Die Balkonfenster verfügen über Dreifach-Isolierverglasung mit einem Ug-Wert der Verglasung von 0,6 W/(m²K).

Auch die Wohnungseingangstür wurde erneuert. Sie verfügt über einen Schallschutzwert $R_{w,P} = 32$ dB, Schallschutzklasse 1 sowie Klimaklasse III.

Der verglaste Balkon ist mit normalen Dreh-Kipp-Fenstern ausgestattet und kann wie ein Wintergarten genutzt werden. Durch die Westausrichtung entsteht ein angenehmer zusätzlicher Aufenthaltsbereich mit Blick zur Bergkulisse.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Außerdem stehen ein abgeschlossener Fahrradkeller sowie ein großer abgeschlossener Fahrradraum im Außenbereich zur Verfügung.

Die Wohnanlage bietet zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen: ein Schwimmbad zur freien Nutzung für Bewohner, täglich geöffnet von 08:00 bis 20:00 Uhr, außer während der Reinigung am Mittwoch. Zusätzlich gibt es eine Sauna, die gegen Münzeinwurf genutzt werden kann. Ein Gemeinschaftswaschmaschinenraum mit Waschmaschine, Trockner und Wäschemangel ist ebenfalls vorhanden.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Öl. Nach aktuellem Stand ist perspektivisch eine mögliche Umstellung auf Fernwärme im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung beziehungsweise durch die Stadt Sonthofen im Gespräch. Außerdem ist eine Photovoltaikanlage zur allgemeinen Energieversorgung des Objekts geplant.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein neues, hochwertiges Fensterelement mit 3-fach-Verglasung und asymmetrischer Teilung ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Der Anschaffungswert beträgt ca. 1.500,00 EUR. Das Fensterelement war für den Bereich zwischen Küche und Balkon vorgesehen und kann vom Käufer bei Bedarf noch eingebaut werden. Der Einbau wurde aufgrund des bevorstehenden Verkaufs nicht mehr vorgenommen. Der Kontakt zu einem bewährten Handwerker, der bereits Arbeiten in der Wohnung sehr sauber und zuverlässig ausgeführt hat, kann auf Wunsch kurzfristig hergestellt werden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die derzeitige Miete beträgt:

Kaltmiete: 630,00 EUR monatlich

Nebenkosten ohne Strom: 160,00 EUR monatlich

Warmmiete: 790,00 EUR monatlich

Jahresnettokaltmiete: 7.560,00 EUR

Das monatliche Hausgeld beträgt 224,00 EUR. Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft betragen nach aktuellem Kenntnisstand ca. 761.000 EUR. Diese hohe Rücklage ist ein wichtiger positiver Sicherheitsfaktor für Käufer.

Die Wohnung eignet sich aus meiner Sicht besonders für drei Käufergruppen:

1. Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Wohnung mit laufenden Mieteinnahmen suchen.
2. Käufer, die perspektivisch eine Nutzung als Ferien- oder Zweitwohnung prüfen möchten.
3. Eigennutzer, die langfristig ein kompaktes Appartement für einen Singlehaushalt suchen.

Eine Nutzung als Ferienwohnung wird nicht zugesichert und ist vom Käufer eigenständig zu prüfen.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich und erfolgen mit Rücksicht auf das bestehende Mietverhältnis.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Der Verkauf wird ohne Makler abgewickelt. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Sonthofen im Allgäu, Obere Mühle 5. Sonthofen verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit der unmittelbaren Nähe zu Natur, Bergen und Freizeitmöglichkeiten. Die Lage eignet sich sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für Kapitalanleger, die eine Wohnung an einem alltagstauglichen und zugleich touristisch attraktiven Standort suchen.

Der Bahnhof Sonthofen ist fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Gastronomie und Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig ist man in ca. 10 Minuten in den Bergen beziehungsweise im naturnahen Umfeld.

Die Westausrichtung der Wohnung sorgt für schöne Lichtverhältnisse am Nachmittag und Abend. Vom verglasten Balkon bietet sich ein Blick zur gegenüberliegenden Bergkulisse mit sehr schönen Sonnenuntergängen.

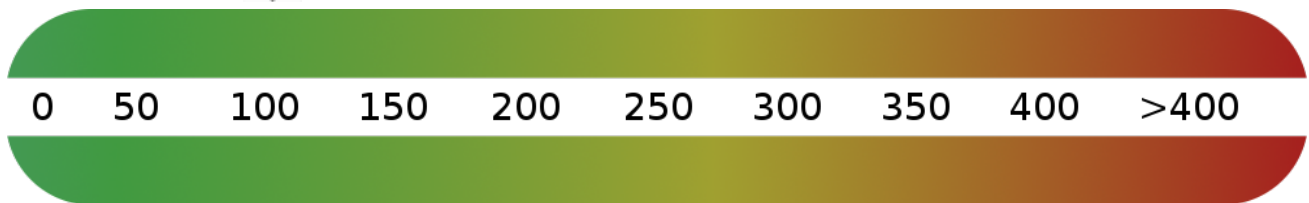
Sonthofen ist als Stadt im Allgäu besonders interessant für Menschen, die Natur, Alltagstauglichkeit und Freizeitwert miteinander verbinden möchten. Wandern, Radfahren, Wintersport, Ausflüge in die Umgebung und die Nähe zu weiteren Allgäuer Orten machen den Standort zusätzlich attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

