

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gestratz

Idyllisches Wohnen im Allgäu – Großzügige Dachgeschosswohnung mit Traumblick



Objekt-Nr. OM-474188

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **410.000 €**

88167 Gestratz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	124,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	40,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines historischen, im Jahr 1900 erbauten Wohnhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1991 umfassend und liebevoll saniert, sodass der Charakter des Hauses bewahrt wurde, ohne auf modernen Komfort zu verzichten.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der großzügige, vollständig überdachte Balkon. Von hier aus genießen Sie einen unverbaubaren, traumhaften Blick direkt in den gepflegten Garten und auf die angrenzenden, saftig grünen Wiesen des Allgäus – eine Oase der Ruhe und Entspannung zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung besticht durch eine hervorragende Raumaufteilung: Drei helle Zimmer bieten optimalen Platz für Paare, kleine Familien oder Freiberufler. Ein echter Luxus im Alltag sind die zwei großen Badezimmer, die auch bei mehreren Personen im Haushalt für maximalen Komfort sorgen. Dank des modernen Glasfaseranschlusses mit einer Highspeed-Geschwindigkeit von bis zu 1.000 Mbit/s ist die Wohnung perfekt für reibungsloses Homeoffice gerüstet.

Ein besonderer Pluspunkt dieses Objekts ist die ausgezeichnete und intakte Hausgemeinschaft. Hier wird Wert auf ein harmonisches, freundliches und gepflegtes Miteinander gelegt. Die Struktur sorgt für ein sicheres, angenehmes Wohnumfeld, in dem man sich sofort willkommen und zu Hause fühlt.

Zusätzlichen, enormen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende große Dachboden direkt über der Einheit. Ein eigener Pkw-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Haftungsausschluss: Alle Angaben in dieser Anzeige wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und naturnaher Höhenlage. Die Lage verbindet absolute Ruhe inmitten der Natur mit einer hervorragenden regionalen Anbindung:

• **Infrastruktur & Einkauf:** Die charmante Stadt Isny im Allgäu liegt in direkter Nähe und ist in wenigen Autominuten erreichbar. Dort finden Sie eine vollständige Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Schulen, Apotheken sowie einer lebendigen Altstadt und Gastronomie.

• **Öffentliche Anbindung:** Mobilität ohne Auto ist unkompliziert möglich. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 400 Meter entfernt und fußläufig schnell erreichbar. Zudem bietet der nahegelegene Bahnhof in Röthenbach im Allgäu eine optimale Zuganbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

• **Natur & Freizeit:** Saftige Wiesen und Wanderwege beginnen direkt vor der Haustür. Der Bodensee sowie die Alpen sind ideale Ausflugsziele in der Umgebung.

Im Mehrfamilienhaus wird eine weitere 4 Zimmer Wohnung für 360.000 Euro verkauft, die besichtigt werden kann.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

Exposé - Galerie



Bad 1

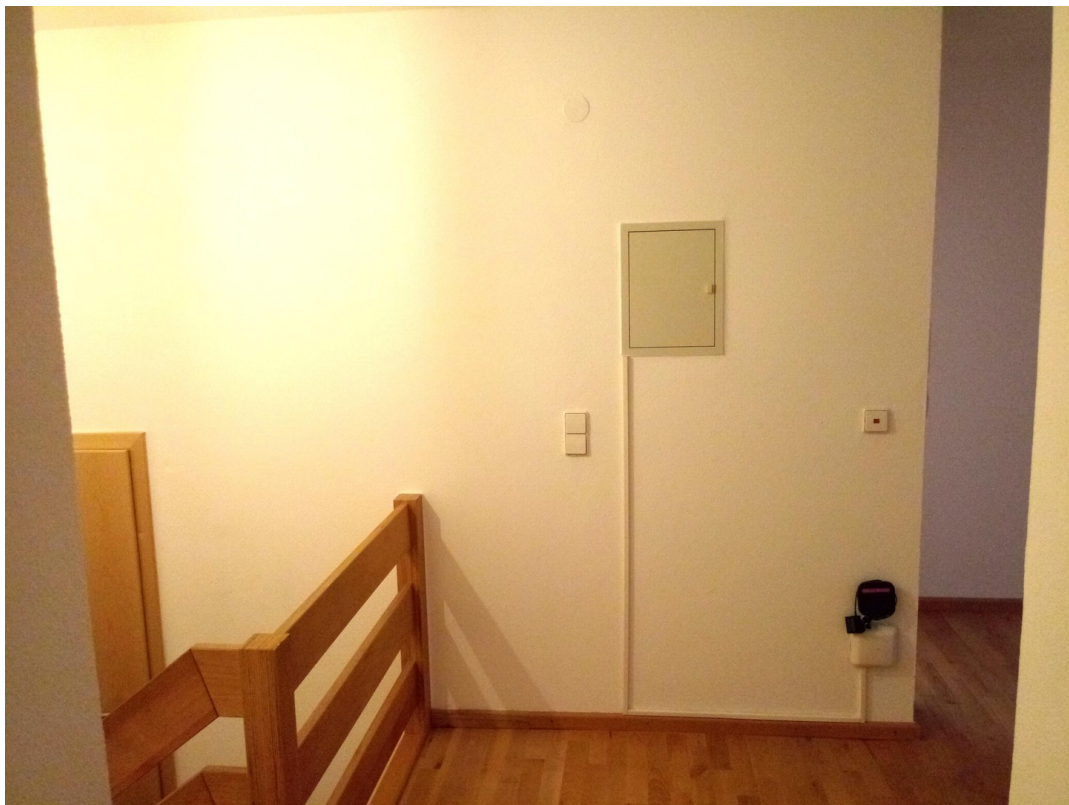


Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Grundrisse

