

Exposé

Erdgeschosswohnung in Simmerberg

**Frisch sanierte Wohnung im Allgäu - Ideal zum Eigennutz
oder FeWO-Vermietung mit min. 13% Rendite**



Objekt-Nr. **OM-270796**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **172.500 €**

Ansprechpartner:
Baumann

88171 Simmerberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	45,74 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage am Rande von Simmerberg im Allgäu. Durch die Randlage ist hier naturnahes Wohnen garantiert.

Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung, als Ferienwohnung sowie auch hervorragend als Kapitalanlage zur Vermietung.

Die Stadt Weiler hat bereits bestätigt, dass diese Wohnung offiziell als Ferienwohnung genutzt werden darf.

Durch einen geräumigen Flur gelangen Sie in den Hauptwohnraum der Wohnung. Dieser ist hell und durch eine große Fensterfront lichtdurchflutet. Hier ist ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Tisch und Sitzgelegenheiten. Von hier aus gelangen Sie zur Kochnische

und auf die Terrasse.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein Abstellraum befindet sich ebenfalls in der Wohnung. Zur Wohnung gehört zudem ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Kfz-Abstellplatz direkt vor der Tür.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 vollständig renoviert und vom Eigentümer nur selten selbst genutzt. Die Möbel können bei Bedarf übernommen werden.

Die Wohnung ist leerstehend und sofort beziehbar.

Ausstattung

- Küche: neue Einbauküche mit neuen Backofen + Herd sowie einer Hans-Grohe Armatur
- Bad: Saniertes Bad mit bodenebener Dusche mit Hans-Grohe-Garnitur, Waschtisch mit Hans-Grohe-Armatur, WC und Waschmaschinenanschluss
- Neue JUNG-Lichtschalter sowie Steckdosen in der ganzen Wohnung
- Neue Rollladengurtwickler + Blende + Gurt
- Neue SIEDLE-Gegensprechanlage
- Neue Türblätter + Dichtungen
- Holzfenster 2-fach verglast
- Insektenschutz an allen Fenstern
- Hochwertiger Vinyl-Boden in Eiche-Optik
- Heizung: GAS-Zentral Heizung Baujahr: 2008
- 1x Kfz-Stellplatz direkt vor der Wohnung
- Warmwasser über Zentralheizung
- Solides Baujahr 1980 / Sanierung 2024
- Erdgeschoss
- Großzügiger Kellerraum
- Energieausweis D / 102,7 kWh/(m²a)
- Professionelle Hausverwaltung mit Hausmeisterbetreuung
- ca. 45 m² Wohnfläche + 1x PKW-Stellplatz

– Gesamtkaufpreis: 179.500,00 € (Whg: 172.500 € + PKW-Stp. 7.000 €)

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Auf Anfrage erhalten Sie gerne ein Exposé.

Lage

Die moderne Ferienwohnung befindet sich mitten in der Allgäuer Urlaubsregion. Der Ort Simmerberg gehört zum Markt Weiler-

Simmerberg und liegt im Dreiländereck zwischen Österreich, der Schweiz und Deutschland, 25 km nordöstlich vom Bodensee.

Die zentrale Lage der Gemeinde ist ideal für Ausflüge, sei es mit dem Rad oder mit dem eigenen Pkw.

Der Ort Weiler, welcher mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet ist, befindet sich ca. 3 km entfernt. Durch die gute Anbindung über die A96 sowie die kurze Distanz zu den regionalen Flughäfen in Friedrichshafen und Memmingen erreichen Sie schnell Ihr Ziel.

Der nächste Bahnhof befindet sich in ca. 5 Kilometer Entfernung.

Auch Kulinarisch kommen Sie hier voll auf Ihre

Kosten. Eine Brauerei mit Gasthof, weitere Gastwirtschaften, eine Bäckerei mit Cafe und ein Metzger finden Sie in diesem freundlichen Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad

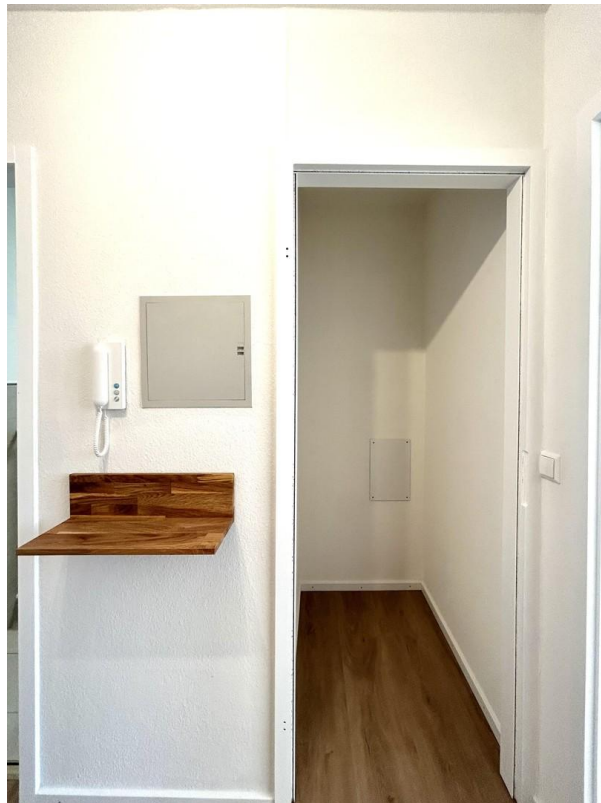


Bad

Exposé - Galerie



Flur / Garderobe



Abstellraum

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenstellplatz

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss