

Exposé

Wohnung in Sonthofen

geräumige 3,5 (4,5) Zimmerwohnung mit Südbalkon und Nutzfläche - modernisiert - zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-288929

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

87527 Sonthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	114,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese großzügige 3,5-Zimmerwohnung mit einem beeindruckenden 27 qm großen Süd-Balkon bietet nicht nur eine komfortable Wohnfläche von 114 qm, sondern auch zusätzliche 50 qm Nutzfläche für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Das im Jahr 1985 erbaute Juwel befindet sich im 1. Obergeschoss eines soliden Wohn- und Geschäftshauses, das in Massivbauweise errichtet wurde. Der Grundriss dieser exklusiven Wohnung ist durchdacht und großzügig gestaltet. Ein weitläufiger Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück und bietet Zugang zu dem beeindruckenden Süd-Balkon, der perfekt für sonnige Tage und gesellige Abende geeignet ist.

Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Schlafzimmer, ein modernes innenliegendes Badezimmer sowie ein Gäste-WC für höchsten Komfort. Der großzügige Flurbereich und ein praktischer großer Vorratsraum runden das Raumangebot ab, das sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Die Beheizung erfolgt effizient durch eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung, wobei auch ein romantischer Schwedenofen für zusätzliche Behaglichkeit sorgen kann.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Balkon aus zugängliche große Lagerraum, der Ihnen umfangreichen zusätzlichen Stauraum bietet. Optional wäre ein Ausbau dieses Lagerraums in weitere 1-2 Zimmer denkbar. Zur Wohnung gehören zusätzlich die Dachabflächen (Süd+West) für individuelle Nutzung.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und komplettiert die erstklassige Innenausstattung dieses Wohntraums. Als zusätzlicher Pluspunkt kann diese Immobilie provisionsfrei direkt von privat übernommen werden, was einen reibungslosen und kostengünstigen Kaufprozess ermöglicht.

Ihr Auto können Sie direkt vor der Türe auf den zwei zugehörigen Stellplätzen parken.

Zögern Sie nicht, dieses exklusive Angebot zu nutzen und sich Ihren Traum von stilvollem Wohnen zu erfüllen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnjuwel begeistern!

Ausstattung

Der großzügige Wohnbereich ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern auch eine zeitlose Eleganz versprühen. Ein Ort, an dem sich Familie und Freunde gerne versammeln, um gemeinsame Momente zu genießen. Die offene Küche fügt sich nahtlos in das moderne Ambiente ein und wird durch die Fliesen zu einem echten Blickfang.

Das geräumige Badezimmer verfügt über eine stilvolle Badewanne, eine moderne Dusche, einen Handtuchtrockner und praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Die Schlafzimmer hingegen sind mit stilvollem Laminat versehen. Hier wird Schlafen zu einem Wohlfühlerlebnis, denn die warmen Holznuancen schaffen eine behagliche Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt. Ein Rückzugsort, der gleichzeitig Gemütlichkeit und zeitgemäßes Design vereint.

Als besonderes Highlight ist bereits ein Glasfaseranschluss vorhanden. Dies ermöglicht Ihnen nicht nur ultraschnelles Internet, sondern eröffnet auch Möglichkeiten für Home-Office, Entertainment und vernetztes Wohnen. Surfen Sie mit Höchstgeschwindigkeit und bleiben Sie stets in Verbindung – alles direkt von Ihrem neuen Zuhause aus.

Die sorgfältig ausgewählten Bodenbeläge sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch praktisch und langlebig, was den Pflegeaufwand minimiert und den Werterhalt Ihrer Immobilie sichert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso erstklassig wie das Objekt selbst. In nur zwei Minuten erreichen Sie das Tannach Wäldchen mit Spielplatz, Skate- und Bikepark, das perfekte Naherholungsgebiet für Spaziergänge und entspannte Stunden in der Natur.

Diese exklusive Wohnadresse verspricht nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Gelegen in zentraler Lage von Sonthofen, umgeben von Natur bietet diese Adresse ein harmonisches Gleichgewicht zwischen urbaner Lebensqualität und naturnaher Erholung.

Genießen Sie Ihre Privatsphäre, da aufgrund der Ausrichtung und Lage der Wohnung keine Einsicht von Nachbarn möglich ist.

Fußläufig erreichbar sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wodurch der Alltag unkompliziert gestaltet wird. Banken, Apotheken und ein medizinisches Versorgungszentrum sind ebenfalls in kurzer Distanz zu finden, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die traumhaften Rad- und Wanderwege entlang der Iller sind nur wenig entfernt, ideal für Aktivitäten in der Natur. Der nahegelegene Kurpark lädt zu erholsamen Spaziergängen ein und verspricht entspannende Stunden im Grünen.

Die exzellente Verkehrsanbindung von Sonthofen ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Ob mit dem Auto, dem Bus oder der Bahn – alle Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, was maximale Flexibilität in der Mobilität gewährleistet. Der Bahnhof liegt in bequemer Nähe und ermöglicht bequeme Reisen in die umliegenden Regionen.

Das Objekt liegt nahe einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, aufgrund eines Grünstreifen mit Laubbäumen sind die Geräusche jedoch gut gedämpft.

Erleben Sie das Beste aus Stadt und Natur. Diese Immobilie ist nicht nur eine Wohnung, sondern ein Lebensraum, der durch seine Lage und Annehmlichkeiten überzeugt. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Wohnortes persönlich zu überzeugen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer West



Schlafzimmer Nordwest

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche und Handtuchtrockner

Exposé - Galerie



Gäste WC

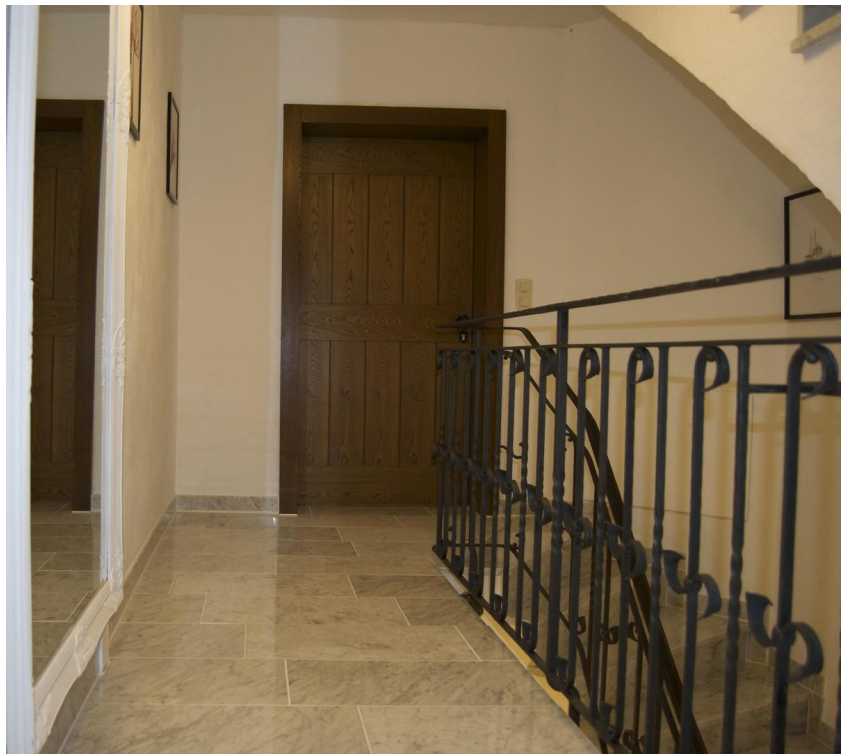


großer Südbalkon

Exposé - Galerie



großer Vorratsraum



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus

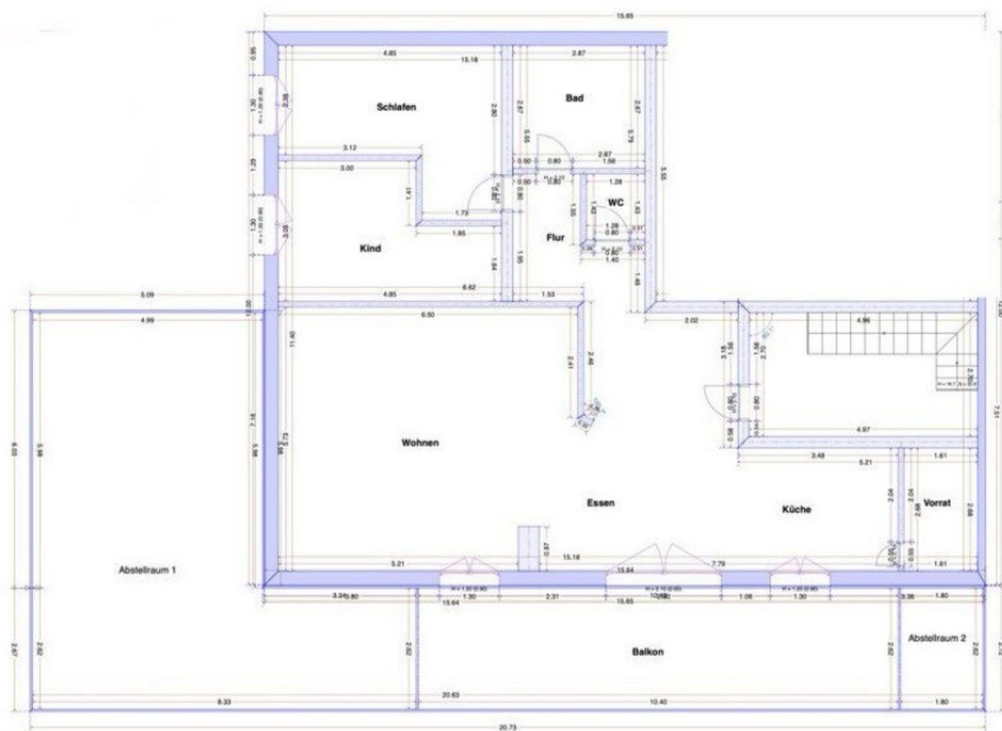


Treppenhaus



Balkon Außenansicht

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss