

Exposé

Wohnung in Balderschwang

Alpine Wohnträume: exklusive Kapitalanlage im edlen Landhausstil mit Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-310879

Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

87538 Balderschwang
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1983 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 5 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 92,44 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Öl | Etage | 1. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 450 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese weiträumige Eigentumswohnung im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1983 bietet eine Nettowohnfläche von 92,44 m², die sich auf vier helle Zimmer, eine praktische Einbauküche und zwei modern ausgestattete Bäder verteilen. Die Wohnung besticht durch ihre Südlage und den damit verbundenen, ungestörten Blick auf die beeindruckende Bergkulisse von Ihrem großen Balkon aus. Der ideale Ort, um den atemberaubenden Ausblick auf die Allgäuer und Vorarlberger Bergwelt zu genießen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist mit einer breiten Fensterfront ausgestattet und bietet einen freien Blick bis hin zum Riedbergerhorn und der Winterstaude. Ein gemütlicher Specksteinofen sorgt für behagliche Wärme. Die elegante Eckbank aus Zirbenholz mit dazugehörigem Tisch und Stühlen lädt zu geselligen Runden ein. Die praktische Einbauküche bietet viel Platz und Tageslicht durch zwei Fenster, die für eine angenehme Kochatmosphäre sorgen.

Das Schlafzimmer ist ein echtes Highlight der Wohnung. Aus massivem Zirbenholz gefertigt, bietet es nicht nur ein optisches Vergnügen, sondern auch einen wohltuenden Duft, der für erholsamen Schlaf sorgt. Ein separates Gästezimmer mit eigenem Bad (inklusive Badewanne, Waschbecken und Toilette) sorgt für Privatsphäre und Komfort.

In der gesamten Wohnung sind edle Landhausdielen aus Eiche verlegt, während die Küche und Bäder mit hochwertigen Fliesen ausgestattet sind. 2022 wurden zudem neue Fenster mit dreifacher Verglasung eingebaut, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Die Warmwasserheizung wurde 2017 erneuert und wird mit Öl betrieben.

Auf der Nordseite des Hauses befindet sich eine überdachte Holzlege, wo Sie Ihr Kaminholz trocken lagern können. Im Kellergeschoss befindet sich ein Abstellraum für die Wohnung sowie ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Schuhraum mit zwei Waschmaschinen und einem Trockner. Ein fester Stellplatz und ein Skistall sind in der Tiefgarage für Sie reserviert. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Lift.

Mit dieser Wohnung investieren Sie in eine wertbeständige Immobilie, die sich sowohl als Erst- oder Zweitwohnsitz als auch als Ferienwohnung hervorragend eignet. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 450 € inklusive Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist weitgehend möbliert und sofort bezugsfertig!

» Hier können Sie sofort einziehen und wohnen oder vermieten «

Ausstattung

Eine große Eckbank aus Zirbenholz mit dazugehörigem Tisch und Stühlen lädt zum Frühstück und Essen im Wohnzimmer ein.

Die Decke des Wohnzimmers ist in aufwendiger Schreinerarbeit gefertigt, ebenso wie der sich anschließende Flur. Sie erzeugt ein ganz besonderes Flair.

Die Heizkörperverkleidungen und Fensterbänke im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer so wie im Ankleidezimmer sind ebenso vom Schreiner gefertigt, der zum Zimmer passende große Wohnzimmerschrank und das Sideboard verbleiben in der Wohnung.

Ein Highlight der Wohnung ist das Schlafzimmer aus massivem Zirbenholz, das durch seinen Duft für einen ausgezeichneten Schlaf sorgt und mit seiner intensiven Maserung das Auge erfreut. Alles wurde von einem Hindelanger Schreiner in Massivholz gefertigt.

Das Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette erscheint großzügig durch einen großen Spiegel mit aufwendigen Schreinerarbeiten kombiniert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Balderschwang ist mit einer Höhenlage von 1044 m der höchstgelegene Ferienort im Oberallgäu. Es liegt im Grenzbereich zu Vorarlberg / Österreich und ist erreichbar von Fischen über den Riedbergpass (1407 m) oder von Hittisau / Vorarlberg im Bregenzer Wald.

Balderschwang liegt mitten im Naturpark Nagelfluhkette mit seiner einzigartigen Naturvielfalt. Saftig grüne Alpwiesen, durchsetzt mit Nagelfluhgestein, wechseln sich ab mit artenreichem Bergwald und bieten Wanderern, Mountainbikern und Naturliebhabern alle Möglichkeiten der Erholung und sportlicher Aktivitäten.

Im Winter ist Balderschwang wegen der außerordentlichen Lage in einem Hochtal ein Eldorado für Skifahrer, Touren- und Schneeschuhgeher sowie Langläufer mit größtmöglicher Schneesicherheit bis weit ins Frühjahr.

Balderschwang bietet Winterspass für die ganze Familie, vom Genuß-Skifahrer bis zum sportlich Ambitionierten.

Die zahlreichen Lifтанlagen des Skigebiets am Ort, sowie über 45 km Langlaufloipen erfreuen jeden Skifan.

Für weitere Informationen besuchen Sie bitte die Website: www.balderschwang.de

Lage des Gebäudes:

Das Haus Alwin befindet sich am westlichen Ortsrand von Balderschwang auf einem sonnigen Südhanggrundstück mit unverbaubarer Bergsicht.

Bis zur Ortsmitte mit Hotels und Gastronomie sind es ca. 10 min Gehzeit, zum Skilift kann man abfahren, ebenso wie zur nächstgelegenen Langlaufloipe.

Im Sommer haben Sie von der Haustüre weg ungezählte Möglichkeiten zum Wandern, Bergsteigen, Mountainbiken und vielem mehr.

Ausflüge nach Vorarlberg, Lichtenstein oder in die Schweiz bieten sich ebenso an.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 107,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zirbenschlafzimmer



Zirbenschlafzimmer

Exposé - Galerie



Zirbenschlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Bad 1



Gästebad

Exposé - Galerie



Gästebad



Aussenansicht Gebäude

Exposé - Galerie



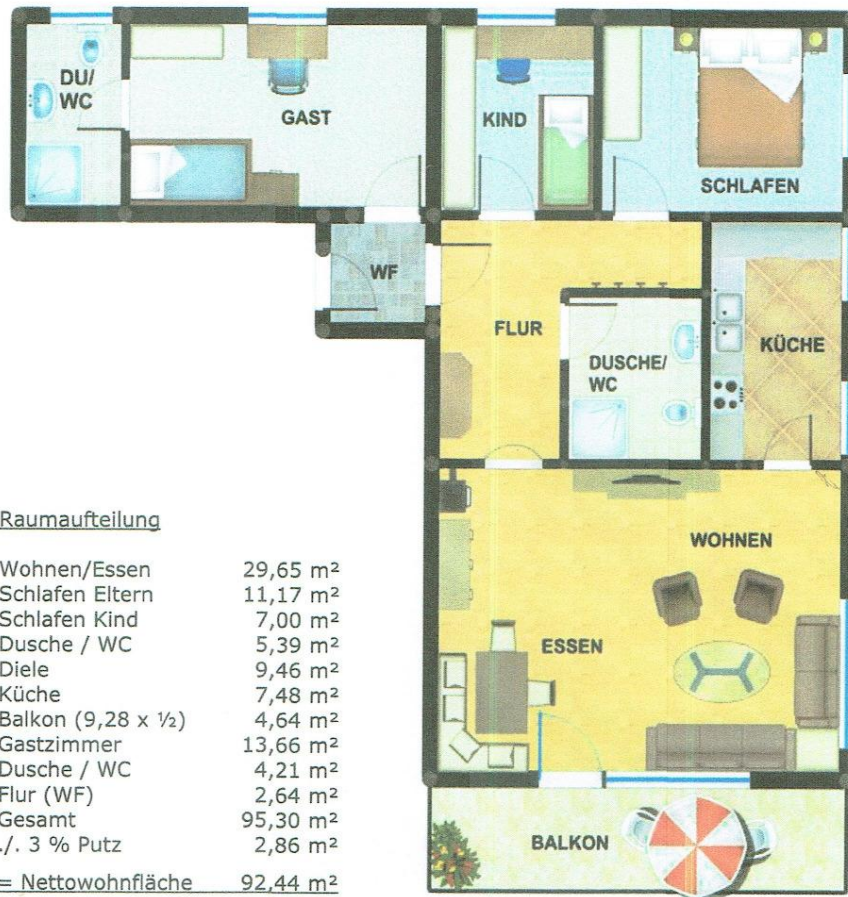
Südseite Gebäude mit TG



Aussicht vom Südbalkon

Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS DER WOHNUNG – NICHT MABSTÄBLICH



▼
SÜDEN