

Exposé

Wohnung in Sonthofen

**Moderne und einzigartige 4,5 Zi-Wohnung im Zentrum -
Erstbezug & Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-315054

Wohnung

Verkauf: **535.000 €**

Telefon: 0152 22488499

Schillerstrasse
87527 Sonthofen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr | 1970 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 4,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 104,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 357 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere modernisierte 4.5 Zimmer-Wohnung im Herzen von Sonthofen sucht einen neuen Besitzer zum Eigennutz, Zweitwohnsitz oder als solide, wertstabile Anlage. Diese Wohnung ist ein absolutes Einzelstück! 40 Jahre Ruhe: Keine Sanierungen, Energieumbauten oder anstehende Maßnahmen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und einen offenen Wohn- und Essbereich und umliegenden Balkonzugang von allen Zimmern. Die Balkone wurden 2024 komplett durch neue Stahlbalkone mit Milchglas ersetzt. (Westbalkon = 2.5m Tief + Loggia / Ostbalkon = 1.5m tief)

Die Wohnung wurde 2023 einer umfassenden Sanierung im beliebten skandinavischen Stil unterzogen, bei der hochwertige Materialien und eine geschmackvolle Ausstattung im Fokus standen. Ein edler Eichenparkettboden wurde vollflächig verlegt und ein maßgefertigtes Industrie-Holzelement schafft einen Kontrast zum Parkettboden und teilt den offenen Wohn- und Essbereich optisch vom Rest der Wohnung ab.

Die Küche ist mit modernen 80x80cm Fliesen von Villeroy & Boch in Sandoptik ausgestattet und sorgt für ein modernes Ambiente. Im Badezimmer und im separaten WC wurden ebenfalls die gleichen Fliesen verwendet, um eine einheitliche und minimalistische Eleganz zu schaffen. Neue Holztüren mit passenden schwarzen Armaturen tragen zum modernen Look der Wohnung bei.

Fünf neue Heizkörper sorgen für eine effiziente Beheizung der Räume. Bad, Toilette und Küche verfügen über Fussbodenheizung mit Touchscreenbedienung.

Ein Stellplatz in der Tiefgarage wurde für 2 Jahre angemietet, dieser wird mit der Wohnung übergeben. Es fallen keine weiteren Kosten an.

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone, die nach Westen und Osten ausgerichtet sind und einen atemberaubenden Blick auf den Grünten und die umliegenden Alpen bieten.

Ausstattung

- Echtholz Eichenparkett - Naturgeölt (7% Weissanteil) auf Trittschall vollflächig verklebt.
- Schwarzes Industrie-Holzelement inkl. Glastür, nach Maß von der Schreinerei Pache
- Weisser Einbauschränk nach Maß, mit Platz für eine Waschmaschine
- 80x80 Grossflächenfliesen von Villeroy & Boch in Bad, Toilette und Küche
- Sechs neue Holztüren inkl Armaturen in Schwarz
- B&J Future Line Steckdosen und Schalter
- Dimmbare LED Streifenbeleuchtung in Flur und Badezimmer
- Hochwertige Mattschwarze Bad & Toilettenarmaturen

Die Sanierung ist vollumfänglich, energetisch und inkl. Gewährleistung. Voraussetzung für weitere Jahrzehnte Ruhe und nachhaltig ein gutes, wertstabiles Produkt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Die Möbel und Küche in der Wohnung sind Homestaging-Möbel und dienen lediglich der Inspiration. Die Gemeinschaft hat keine anstehenden Sonderumlagen oder große Sanierungen.

Lage

Sonthofen wird als südlichste Stadt Deutschlands bezeichnet, ist seit 1919 ein staatlich anerkannter Luftkurort und gilt seit 2009 als die südlichste Fairtrade- Stadt. Zudem öffnet sie das Tor zu den Allgäuer Hochalpen und bietet als Stadt mit ländlichem Charakter viele Alleinstellungsmerkmale.

Sie liegt direkt vor dem Naturschutzgebiet der Allgäuer

Hochalpen, weshalb man von der lebendigen Stadt mit ihrer gemütlichen Fußgängerzone nur wenige Gehminuten in die unberührte Berglandschaft entfernt ist. Sonthofen bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten mit wunderschönen Panoramaausblicken auf die Allgäuer Alpenkulisse.

Die Wohnung: Zentral im Stadtkern, in einer Einbahnstrasse (Verkehrsberuhigter Bereich). In nur 5 Gehminuten sind Restaurants, Parks, die Iller, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie Kindergärten zu erreichen.

Ebenso nahe sind Baumärkte, Sport-Outlets und Tankstellen, weitere Fachmärkte

Wohnungen in der Stadt Sonthofen eignen sich hervorragend für Eigennutzer oder Ferienwohnsitz

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 71,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnküche

Exposé - Galerie



Küche



Industrieelement

Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Schlafen 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur Schlafzimmer



Kinderzimmer / Schlafen 3

Exposé - Galerie



Flur

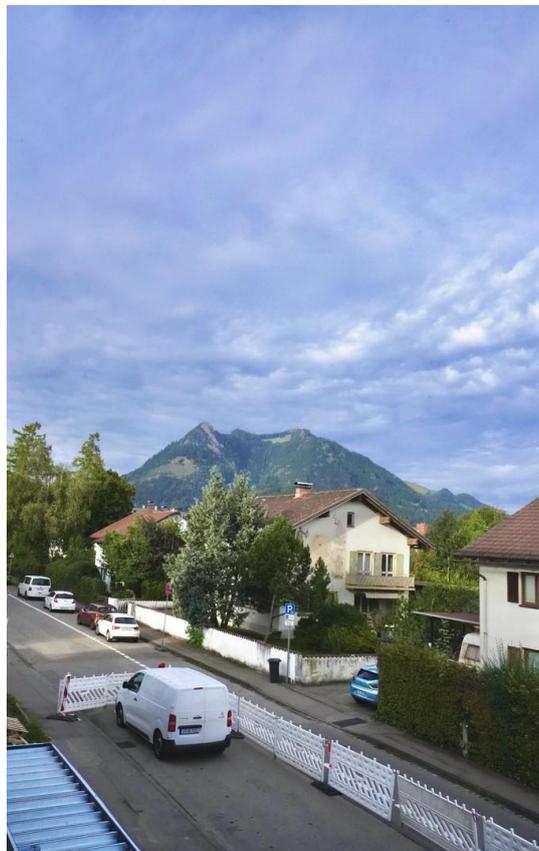


Neue Fassade + Stahlbalkone

Exposé - Galerie



Neue Fassade + Stahlbalkone



Ausblick Grünen (Balkon)

Exposé - Galerie



Ausblick West

Exposé - Grundrisse

