

# Exposé

## Terrassenwohnung in Weißensberg

**3 Zi.Whg. mit Alpenkettensicht bei Lindau am Bodensee/  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-323873**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **322.000 €**

88138 Weißensberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wichtigsten Daten im Überblick:

Wohnfläche: ca. 82 qm

Zimmeranzahl: 3

Miteigentumsanteil: 275/1000

Baujahr: 1964/1984-Erweiterung auf 4 Wohnungen im Jahr 1984

Wohnebene: Erdgeschoss / Souterrain

Befuerung/Heizung: Öl-Zentral Heizung Baujahr 2004

Fenster: Kunststoff / Isolierglas

Bauart: Massivbau

Dachform: Satteldach

Besonderheiten: Tageslichtbad mit Wanne und Dusche,

Haustiere erlaubt, Sat-TV,

kl. Abstellraum sowie Fahrradraum,

Terrasse und Garten

gr. begehbare Kleiderschrank

Hausgeld: 285€ (inklusive Rücklage)

Energieausweisdaten:

Ausweisart: bedarfsorientiert

Baujahr lt. Energieausweis: 1964

Hauptenergieträger: Öl

Energieeffizienzklasse: C

Energiebedarf: 93,8kWh

Kaufpreis: 322.000.- €

provisionsfrei

incl. 2 KfZ-Stellplätze

incl. Inventar (Wohnküche, etc.)

Die gemütliche 3 Zimmer Wohnung befindet sich in einem schönen 4 Familienhaus, auf einem 1890 qm großen Grundstück. Da das Haus eine leichte Hanglage hat, muß man zwei Treppen nach unten gehen um in die Terrassenwohnung zu gelangen.

Die Wohnung hat ca. 82 qm + einer ca. 14 qm großen Terrasse + einen eigenen Garten. (Sondernutzungsrecht).

Idyllisch mit Aussicht wohnt man in diesem kleinen Mehrfamilienhaus in Weißensberg bei Lindau am Bodensee. Naturliebhaber, die eine hervorragende Infrastruktur wollen, sind hier GENAU RICHTIG.

Ihren ersten Kaffee genießen Sie in der gemütlichen Wohnküche mit Sicht auf die Alpenkette.

Die Wohnung ist gut geschnitten. Durch Hausflur betreten Sie zunächst eine Diele mit Garderobe und einer geschlossenen Abstellfläche, z.B. für Staubsauger, Putzutensilien oder Werkzeug.

Von hier aus gelangt man zum hell gefliesten Bad mit Tageslichtfenster.

Das Bad ist ausgestattet mit einer fest gemauerten Dusche, Wanne, WC und Waschbecken.

Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie die großzügige Wohnküche. Diese ist ausgestattet mit einer Einbauküche. Neben sehr viel Stauraum befinden sich alle Geräte wie Herd, Dunstabzug, Kühlschrank, Mikrowelle, Gefrierschrank im besten Zustand und funktionieren einwandfrei.

Die Küche liegt offen und hat eine schöne Essecke mit Eckbank sowie einen Zugang zur ca. 14 qm großen, überdachten Süd-West Terrasse von der aus man einen herrlichen Blick auf das österreichische und Schweizer Alpenpanorama genießt.

Ein weiteres Highlight ist der vor der Terrasse gelegene Garten (ca. 159 qm), der als Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen ist.

Durch einen offenen Bogen betritt man das gemütliche Wohnzimmer.

Anschließend liegt das Schlafzimmer mit Zugang zu einem großen begehbaren Kleiderschrank.

Das dritte Zimmer könnte Ihr großes Büro oder ein Kinderzimmer sein.

Die Böden im Schlafzimmer (inkl. Ankleide) und Kinderzimmer sind mit Würfelparkett belegt. (Der momentan verlegte Teppich kann

übernommen werden.)

Weitere Räume, wie Heizungskeller, Wasch- und Trockenraum und ein kleiner zur Wohnung gehörender Abstellraum, befinden sich direkt vor

der Wohnungstür.

Des Weiteren befinden sich 2 zur Wohnung gehörende Kfz-Stellplätze direkt vor dem Haus.

Hier kann man die Seele baumeln lassen ...

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Sie suchen einen ländlichen und idyllischen Platz zum Wohnen, der trotzdem stadtnah ist und eine sehr gute Infrastruktur hat?

Dann sind Sie hier genau richtig.

Die Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen) in einem Ortsteil (Wildberg) von Weißensberg bei Lindau am Bodensee. Von hier aus können Sie schöne Wander- und Fahrradtouren ins Hinterland sowie an den Bodensee machen. Der Golfplatz Weißensberg ist gleich um die Ecke.

Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheke, Bäcker, Metzger und Kindergärten sind nur ca. 1 km entfernt. Die Grundschule von Weißensberg ist mit einem Schulbus zu erreichen.

In wenigen Autominuten (ca. 7 km) erreichen Sie die schöne Stadt Lindau.

Friedrichshafen, Ravensburg, Tettnang sowie Wangen sind von hier aus sehr gut erreichbar.

In nächster Nähe haben Sie die Anbindung über die A96 Richtung Bregenz und München sowie über die

B31 Richtung Friedrichshafen-Ravensburg. Die Flughäfen Friedrichshafen,

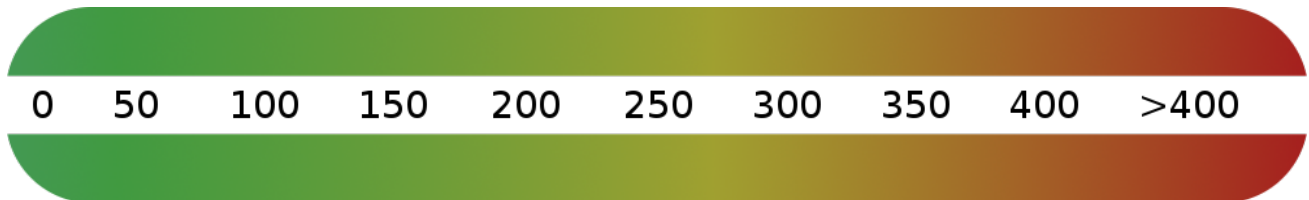
Zürich und Memmingen sind gut mit dem Auto erreichbar.

Für Sommer- und Wintersportler liegen der Bodensee, sowie die österreichischen und schweizer Alpen in kurzer Entfernung.

Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	93,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Blick aus der Wohnung

# Exposé - Galerie



Essecke



Eingangsbereich mit Garderobe



# Exposé - Galerie



Abstellfläche am Eingangsflur



Badezimmer Bild 1



Badezimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Eingangsbereich



Terrassentür



# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Essbereich Wohnküche



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Blick Wohnzimmer zur Essecke



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Büro



kleiner Teil Einbauschränk

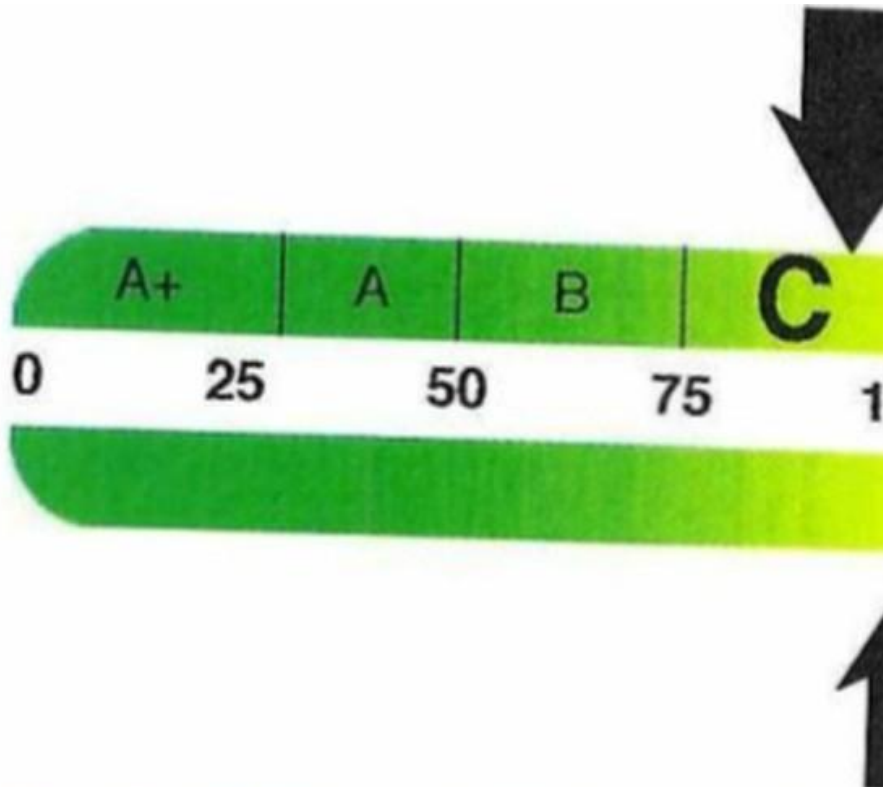
# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



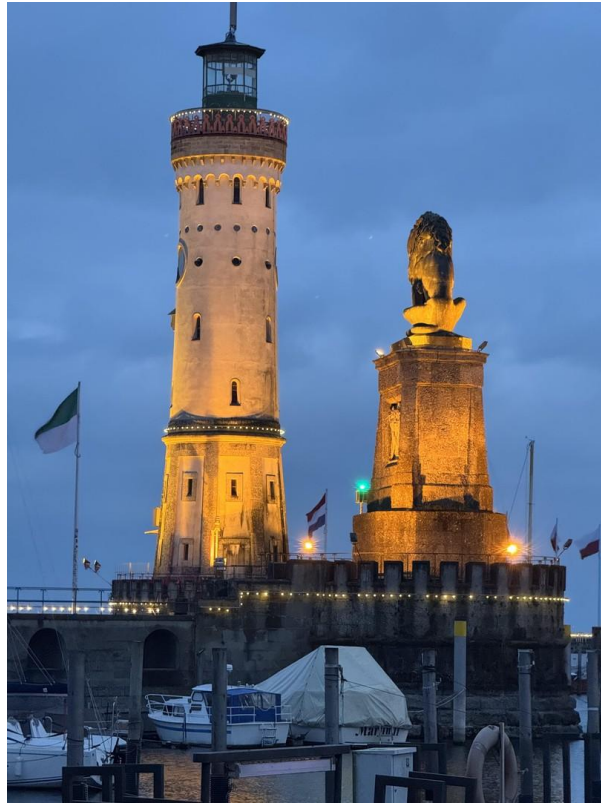
Schlafzimmer / Büro



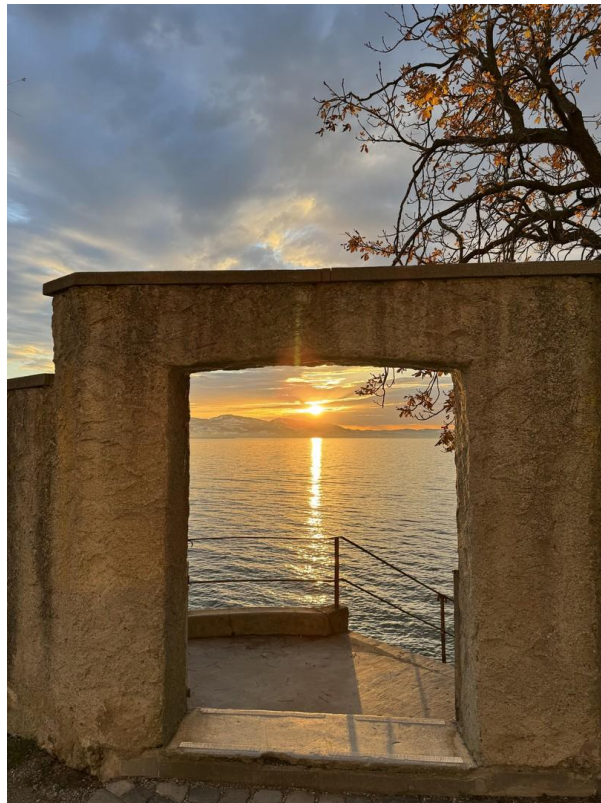
Energieverbrauch



# Exposé - Galerie

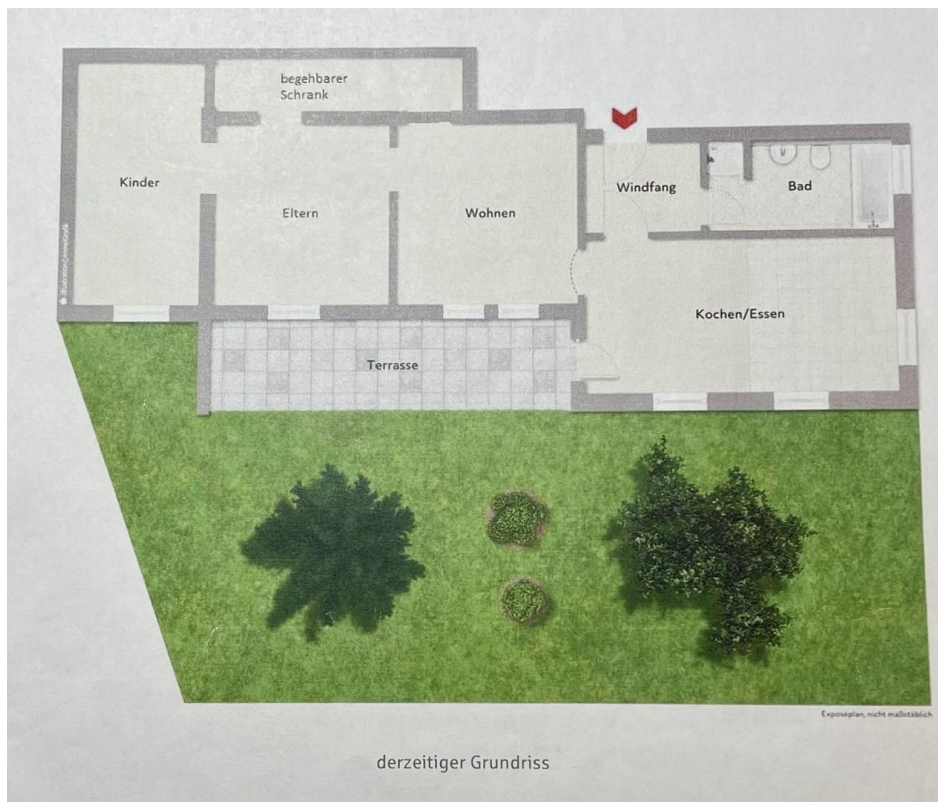
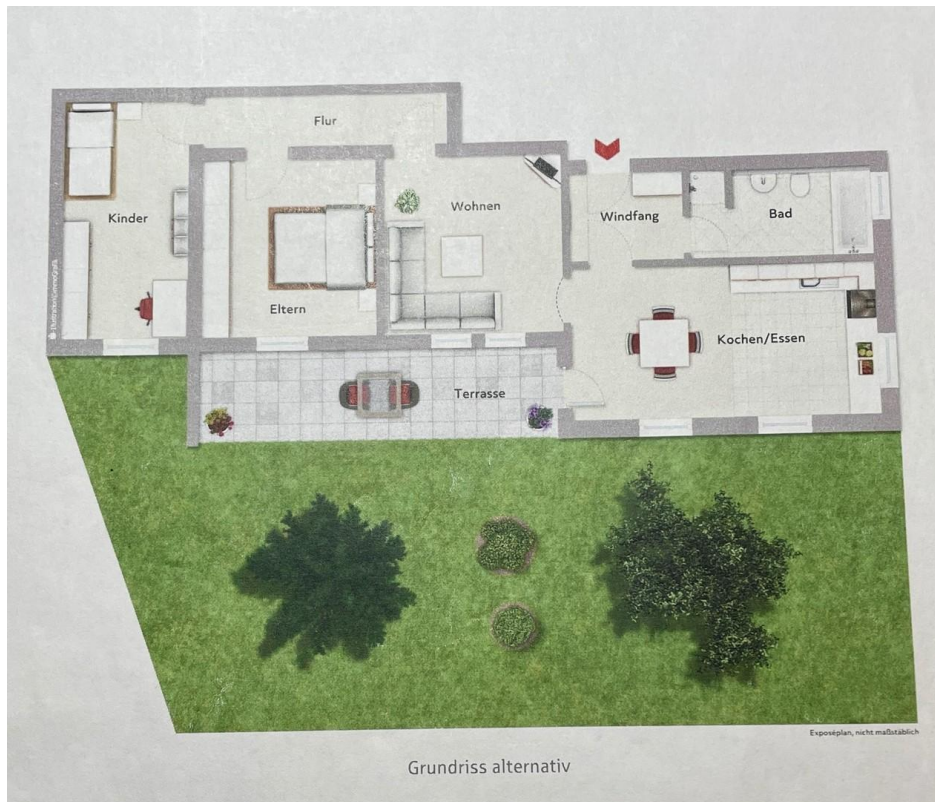


Lindau Hafen



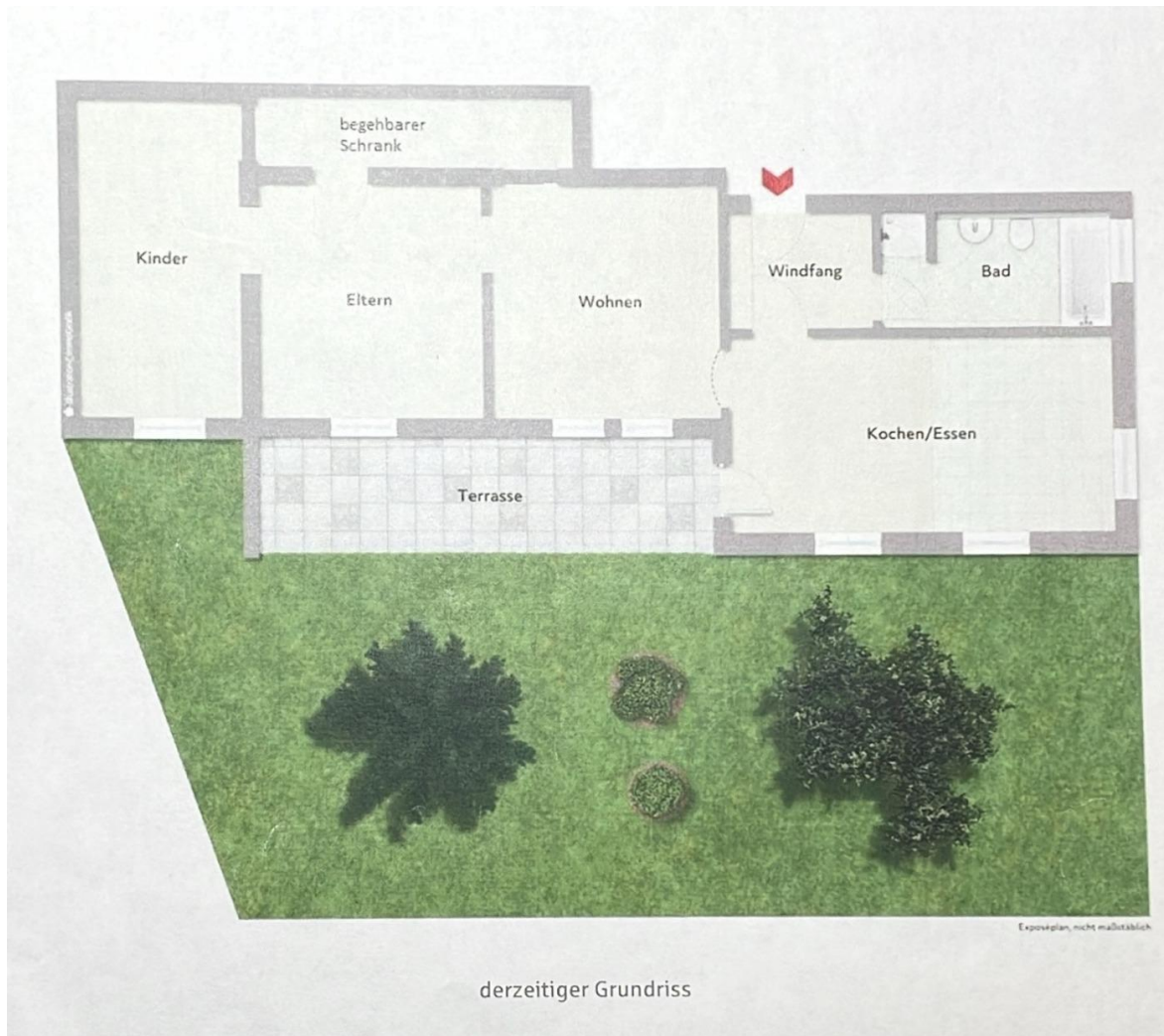
Lindau Insel

# Exposé - Grundrisse

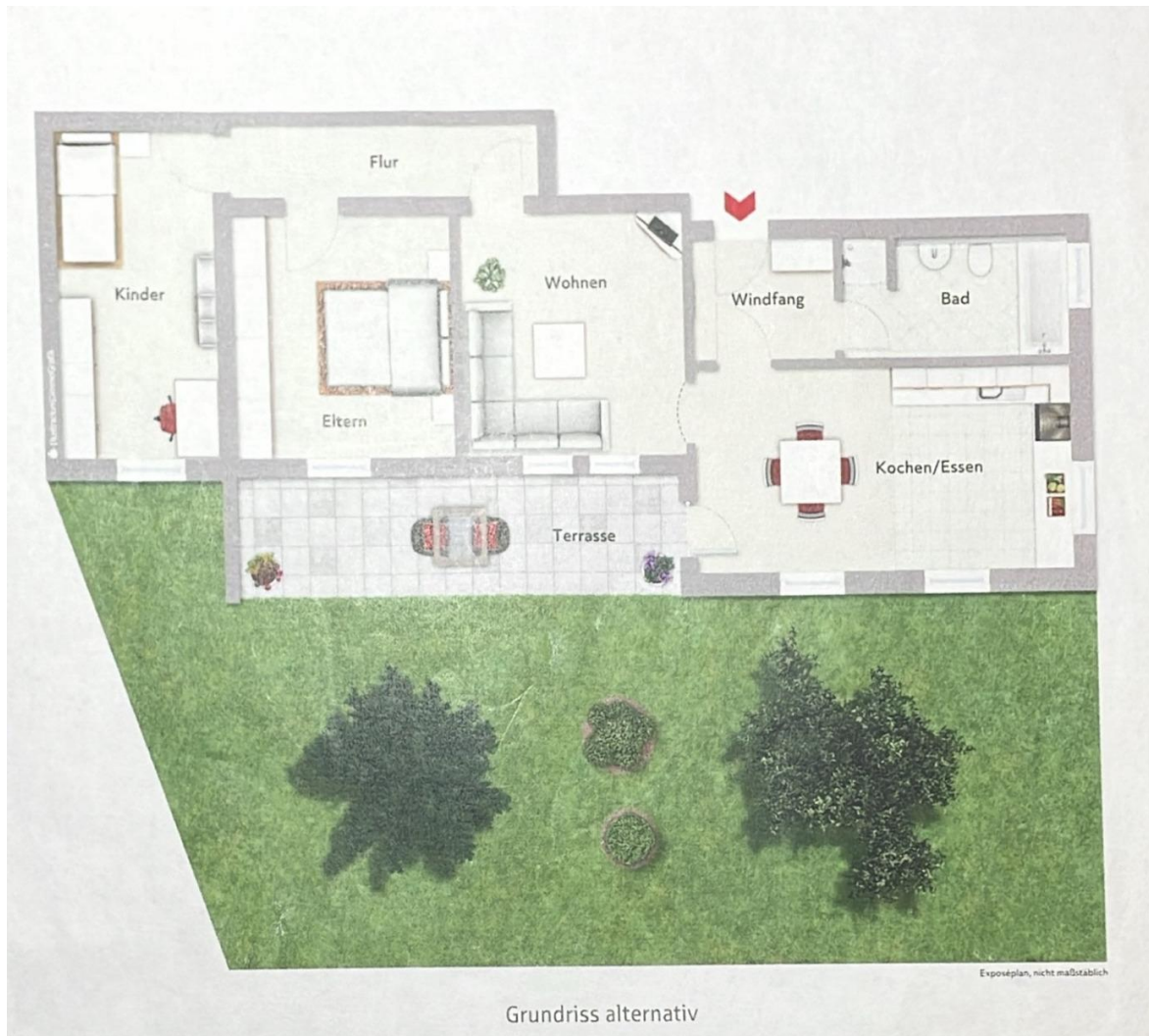




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieverbrauch



