

Exposé

Erdgeschosswohnung in Oberstdorf

Wundervolle moderne und gemütliche 2-Zimmer-EG Wohnung in Oberstdorf mit TG - von privat



Objekt-Nr. **OM-324071**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:
Ludwig

87561 Oberstdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,59 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	212 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf aus einheimischer Hand steht eine seltene Gelegenheit: hübsche und hochwertige Erdgeschosswohnung mit 64,59 qm Wohnfläche in zentraler, beliebter Lage von Oberstdorf. Privatverkauf, kein Makler.

Das komfortable Appartement mit gehobener Innenausstattung und hoher Bauqualität verfügt über Wohn- und Schlafzimmer (Holzparkett), Küche, Bad (mit Fussbodenheizung) und separatem WC, Terrasse und Gartenanteil zur Alleinnutzung.

Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen für behagliche Gemütlichkeit. Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet, also sehr sonnig.

Zur Wohnung gehören ein TG-Stellplatz und ein Aussenstellplatz.

In der Nutzung sind Sie nicht eingeschränkt, sowohl Eigennutzung ist möglich als auch Ferien- oder Festvermietung.

Die Anlage wird mit Gas beheizt, die Anlage wurde 2023 komplett erneuert.

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt aktuell 212,00 €.

Es gibt zudem einen eigenen Kellerraum und einen Gemeinschaftsraum für die Wäsche/Trocknung.

Die Wohnung ist der ideale Rückzugsort für Ihre verdiente Auszeit in den schönen Oberstdorfer Bergen.

Ihr neues Hide-away steht ab ca. Ende Februar zum Einzug zur Verfügung.

Kaufpreis

530.000€ zzgl. 30.000€ für TG- und Aussenstellplatz = 560.000€

Gerne sende ich Ihnen bei Interesse ein ausführliches Exposé per E-Mail zu.

Bitte senden Sie uns eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten an

schoenezeit25@icloud.com

Ausstattung

Im Überblick:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schreiner-Küche mit Gaggenau/Miele Geräten
- Bad mit elektrischer Fussbodenheizung
- separates WC
- Terrasse mit Garten
- Wodtke Kaminofen
- TG Stellplatz
- Aussenstellplatz direkt am Haus
- eigenes Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum zur Gemeinschaftsnutzung

- Fahrradkeller zur Gemeinschaftsbenutzung

- zentrumsnah, aber abseits vom Trubel

Besonderheiten:

- gemauerte Dusche mit römischem Antikmarmor-Mosaik-Fußboden und Antikmarmorbordüren

- Schreinertüren mit handgefertigten Glasbildern aus der Mayerschen Hofkunstanstalt München

- Bogen und Nischen im Flur und auf Terrasse

- hochwertiges kirschfarbenes Doussié- und weiss geöltes Lärchenparkett

- hochwertige Innenjalousien als unauffälliger, effizienter Sichtschutz

- grosszügige Tiefgarage für bequemes Parken

- zusätzlich privater Aussenstellplatz

- Rundum-Hausmeisterservice für die gesamte Anlage (Garten, Reinigung, Schneeräumen etc.)

Sehr gepflegte Anlage ohne Investitionsstau. Heizung komplett erneuert in 2023.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Im Kurbezirk 1 Oberstdorfs liegend, nur 5 Minuten von der Fussgängerzone und dem Bahnhofplatz entfernt. Von der Terrasse schöner Blick auf die Berge in Richtung Schattenberg bis zum Kratzer. Gönnen Sie sich hier eine Auszeit von Ihrem Alltag, wann immer Sie möchten!

Zu Oberstdorf an sich und seinen Vorzügen muss man hier eigentlich nicht viel Worte verlieren. Wer den Ort und seine Möglichkeiten kennt und schätzt, findet hier seinen Lieblingsplatz.

Eine Besichtigung der Wohnung und der Lage sagt natürlich mehr als tausend Worte ;-)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick aus der Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kaminofen



Sonnenterrasse mit Bergblick

Exposé - Galerie



Terrasse



Freundlicher Eingang



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Landhausdielen Lärche Schlfz.



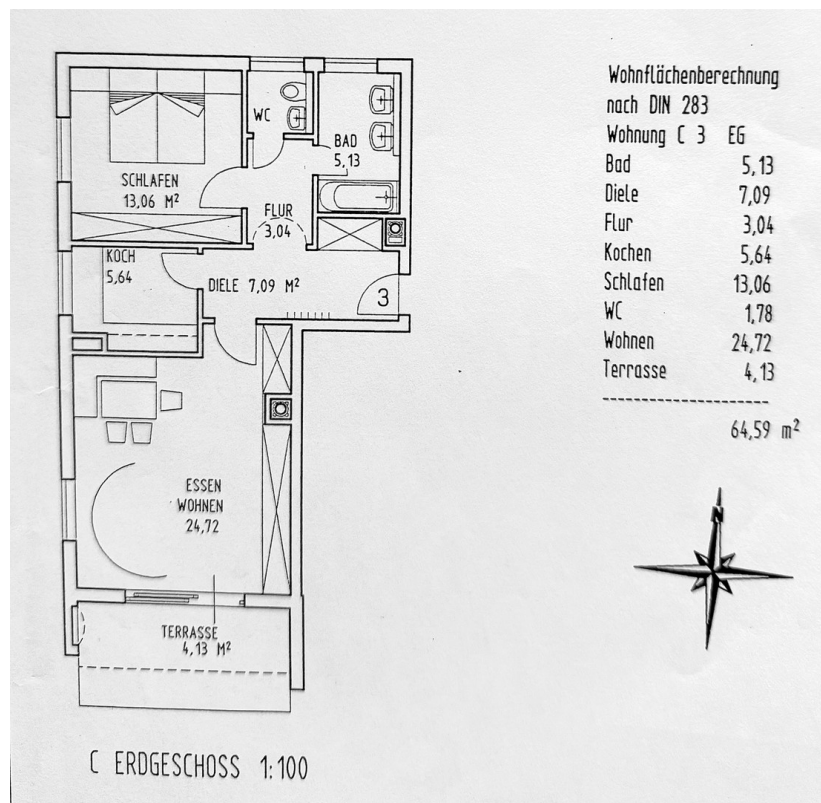
Antikmarmor Bordüre

Exposé - Galerie



Doppelwaschbecken Bad

Exposé - Grundrisse



Original-Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Kontaktdaten
2. Energieausweis '21

Schöne 65 qm Wohnung in Oberstdorf für Ihre Auszeiten ab 2025

Mindestpreis 560.000€:

Wohnung für 530.000 und 2 Stellplätze (1TG, 1 Aussen) für zusammen 30.000€.
Provisionsfrei, vom Eigentümer

Sie möchten mehr erfahren?

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu.

Bitte senden Sie uns eine **E-Mail mit Ihren Kontaktdaten** an

schoenezeit25@icloud.com

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

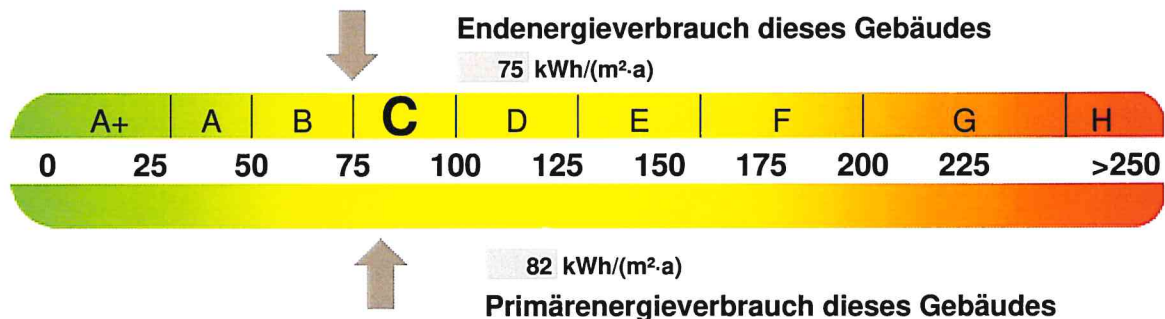
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002139948

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



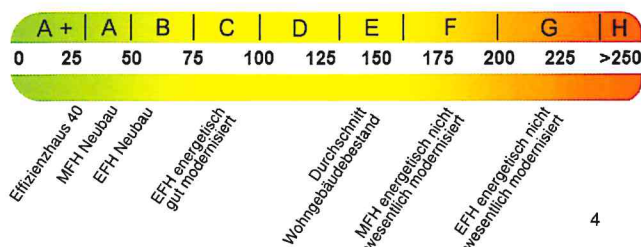
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

75 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	43194	12130	31064	0,89
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	43942	12400	31542	0,86
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	40900	12968	27932	0,85

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nl}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus