

2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem  
Wohnbereich und Blick auf die Nagelfluhkette -  
sofort verfügbar!



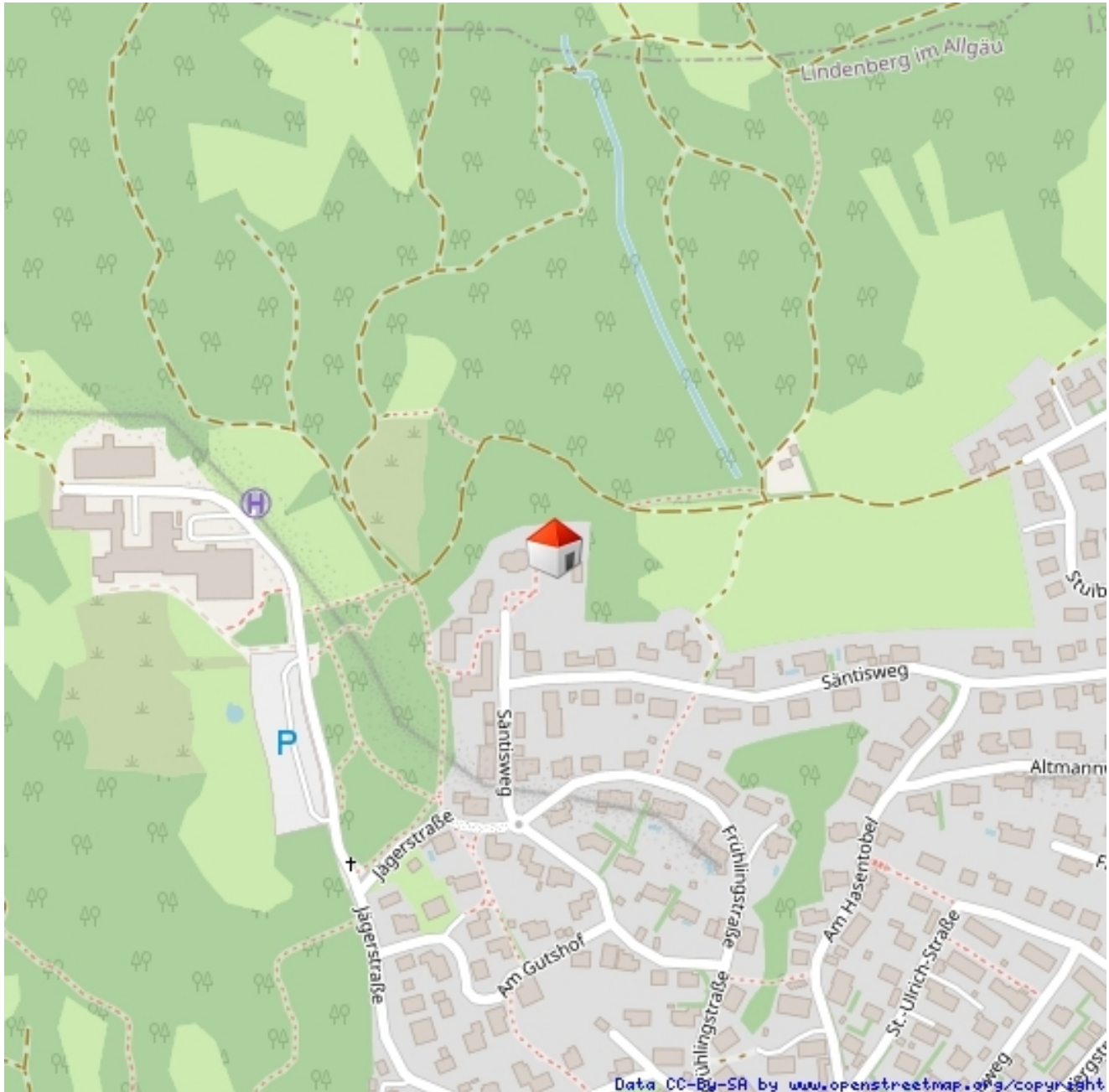
Objekt 26-33

Rotkreuzplatz 3, 88161 Lindenberg im Allgäu

**Kaufpreis 251.000,00 €**

zzgl 3,57% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

|                                   |                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>ImmoNr</b>                     | 26-33                                                            |
| <b>Objektart</b>                  | Wohnung                                                          |
| <b>Objekttyp</b>                  | Etagenwohnung                                                    |
| <b>Nutzungsart</b>                | Wohnen                                                           |
| <b>Vermarktungsart</b>            | Kauf                                                             |
| <b>Wohnfläche</b>                 | ca. 76 m <sup>2</sup>                                            |
| <b>Anzahl Zimmer</b>              | 2                                                                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>        | 1                                                                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>          | 1                                                                |
| <b>Fahrrstuhl</b>                 | Personenaufzug                                                   |
| <b>Stellplätze</b>                | 1 Freiplatz à 7.500,00 € (Kauf)<br>1 Garage à 12.500,00 € (Kauf) |
| <b>Balkon</b>                     | Ja                                                               |
| <b>Küche</b>                      | Einbauküche                                                      |
| <b>Baujahr</b>                    | 1976                                                             |
| <b>Zustand</b>                    | Gepflegt                                                         |
| <b>Energieausweis</b>             | Verbrauchsausweis                                                |
| <b>Endenergieverbrauch</b>        | 89,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                      |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 03.05.2036                                                       |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 1976                                                             |
| <b>wesentlicher Energieträger</b> | Öl                                                               |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | C                                                                |
| <b>Kaufpreis</b>                  | 251.000,00 €                                                     |
| <b>Außen-Provision</b>            | 3,57% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer      |



Lindenberg- die Sonnenstadt des Westallgäus vereint die ideale Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Hier werden Sie die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung erleben.

Durch große und innovative Arbeitgeber in Lindenberg und in der Region genießt die Hutstadt seit vielen Jahren permanenten Zuzug und sorgt damit für hohe Attraktivität gerade für Immobilieninvestitionen.

Das Objekt befindet sich in ruhiger und sonnig gelegener Lage von Lindenberg. Einkaufsmöglichkeiten oder Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in kürzester Entfernung schnell erreichbar. Das Stadtzentrum ist mit der nahegelegenen Bushaltestelle oder mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten zu erreichen.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



# Beschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und eine ruhige, sonnige Lage. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Durch die gute Belichtung entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre mit ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Arbeiten.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet genügend Raum für eine individuelle Küchengestaltung. Durch die räumliche Trennung bleibt der Wohnbereich klar strukturiert.

Das Schlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe und bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie Stauraum. Die ruhige Lage innerhalb des Hauses unterstützt ein entspanntes Wohnumfeld.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktischer Abstellbereich innerhalb der Wohnung, der sich durch die Dachschräge ergibt und ideal für die Unterbringung von Haushaltsgegenständen eignet.

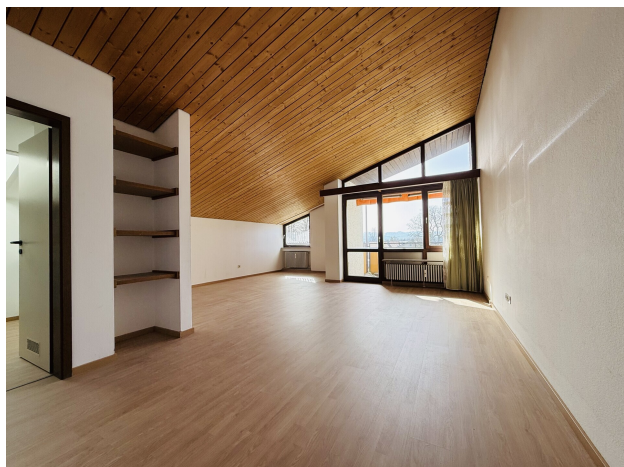
Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die großzügige Loggia. Von hier aus genießen Sie einen schönen, freien Blick in Richtung Alpen. Gleichzeitig bietet die Loggia einen geschützten Außenbereich, der sich gut als Erweiterung des Wohnraums nutzen lässt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1976, wodurch sich eine solide Bauweise mit bewährter Grundrissstruktur ergibt.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Ruhe und gute Sonneneinstrahlung aus. Gleichzeitig sind die Dinge des täglichen Bedarfs in angemessener Entfernung erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann sofort übernommen werden. Dadurch eignet sie sich ideal für Käufer, die kurzfristig einziehen oder zeitnah vermieten möchten.



Wohn- und Essbereich



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Impressionen



Eingangsbereich



Aussicht Loggia



Aussicht Loggia

# Ausstattung & Sonstiges

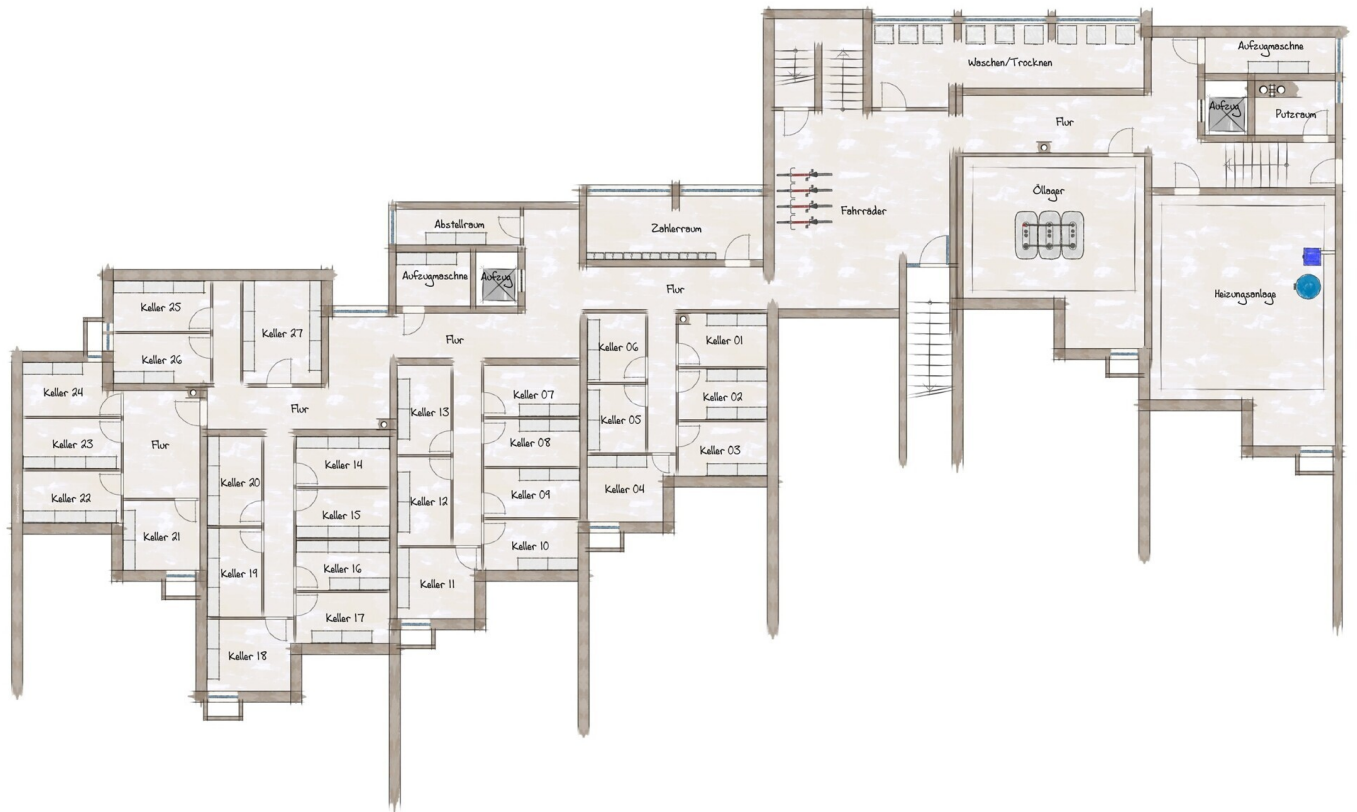
- Massivbauweise
- Kellerabteile und Fahrradräume
- gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume
- helle Räumlichkeiten mit komfortabler Deckenhöhe
- großzügige Balkonfläche
- Garagen oder Stellplätze
- Hausmeisterservice
- zuverlässige Hausverwaltung
- tolle Aussicht in ruhiger Lage

Die Wohnung ist frei und sofort verfügbar. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Rücksprache und nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten möglich. Eine Garage kann für 12.500,00 € und ein Stellplatz für 7.500,00 € erworben werden.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss



Grundriss Kellergeschoss



# Ihr Ansprechpartner

## Nino Hartinger

Am Gutshof 1  
88161 Lindenberg

Telefon: +4915172427665

Mobil: +4915172427665

Email: [hartinger@kirchmann-immobilien.de](mailto:hartinger@kirchmann-immobilien.de)

Web: [www.kirchmann-immobilien.de](http://www.kirchmann-immobilien.de)



## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.