

Lichtdurchflutete
2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse
in Wasserburg - sofort verfügbar!



Objekt 26-81

Sonnhaldenstraße 35, 88142 Wasserburg (Bodensee)

Kaufpreis 254.000,00 €

zzgl 2,38% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

ImmoNr	26-81
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 54 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplätze	1 Freiplatz à 10.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1985
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	84,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.01.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1985
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	254.000,00 €
Außen-Provision	2,38% Käuferprovision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Die Wohnung befindet sich in der Sonnenhaldenstraße in Wasserburg am Bodensee, einer beliebten Gemeinde am bayerischen Bodenseeuf. Die ruhige und überwiegend wohngeprägte Umgebung bietet eine angenehme Wohnqualität und verbindet entspanntes Wohnen mit der Nähe zum See und einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Auch der Bodensee mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegt nur wenige Minuten entfernt. Spaziergänge, Fahrradtouren und zahlreiche weitere Aktivitäten in der Natur lassen sich von hier aus hervorragend unternehmen.

Durch die Nähe zu Lindau profitieren Bewohner zudem von einem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeit. Gleichzeitig sind die umliegenden Gemeinden sowie die Städte Friedrichshafen und Bregenz gut erreichbar. Auch Österreich und die Schweiz liegen nur wenige



Die Lage

Kilometer entfernt.

Wasserburg verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist damit gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hoher Freizeitqualität, der Nähe zum Bodensee und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht den Standort sowohl für die Eigennutzung als auch als Zweitwohnung oder Kapitalanlage interessant.



Außenansicht



Außenansicht



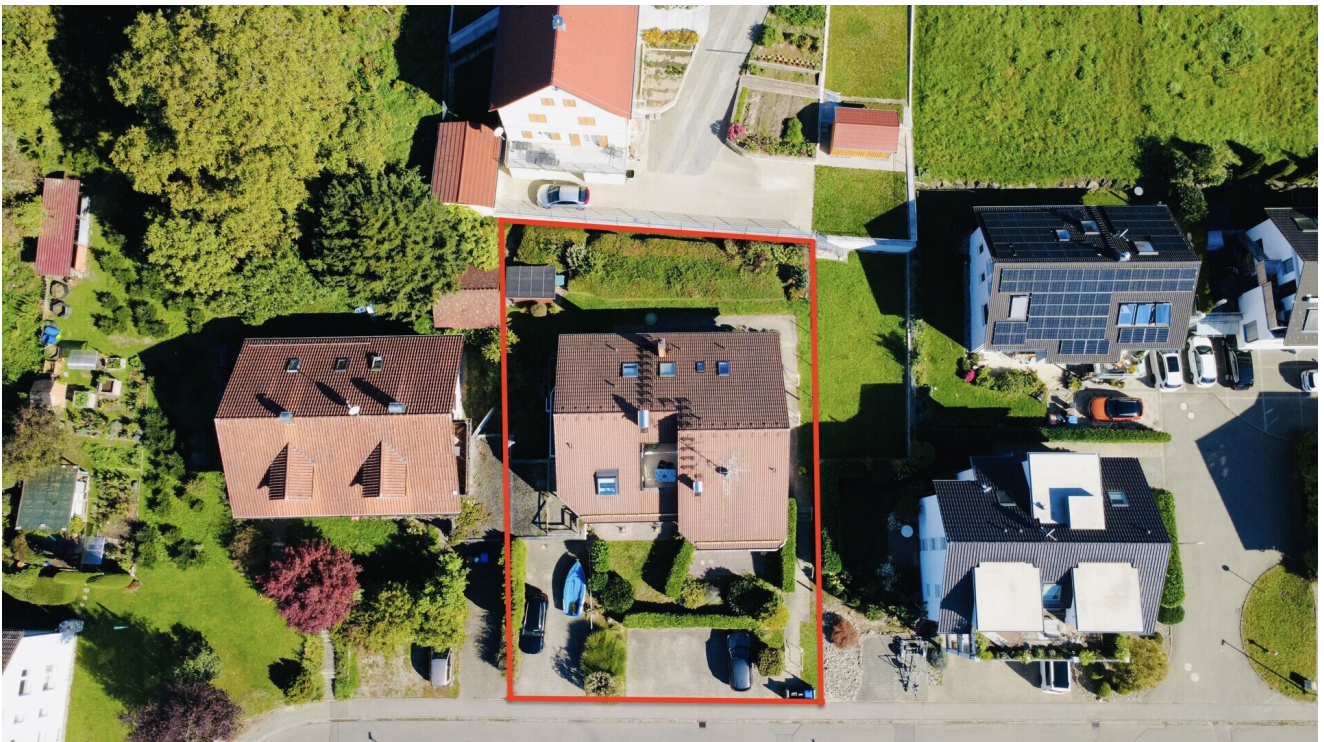
Außenansicht



Außenansicht



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 6-Familienhaus aus dem Jahr 1985. Die Wohnung verfügt über ca. 54 m² Wohnfläche und überzeugt insbesondere durch ihren hellen Wohnbereich, die eigene Terrasse sowie den zugehörigen kleinen Gartenanteil.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Eingangsbereich, von dem aus alle Räume gut erreichbar sind. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die großen Fenster sorgen für eine freundliche und angenehme Atmosphäre und bieten gleichzeitig einen schönen Blick ins Grüne. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den kleinen Gartenanteil, der den Wohnbereich in den wärmeren Monaten ideal ergänzt.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Besonders praktisch ist der in die Wohnung integrierte Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände und persönliche Dinge bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Stellplatz im Freien. Damit stehen neben der Wohnfläche auch ausreichend praktische Nebenflächen zur Verfügung.

Die Wohnung steht derzeit leer und kann nach dem Kauf kurzfristig übernommen werden. Dadurch bietet sich dem neuen Eigentümer eine hohe Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Zweitwohnung oder zur Vermietung und stellt damit auch für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit dar.

Die Kombination aus einer überschaubaren Wohnungsgröße, einem hellen und gut geschnittenen Wohnbereich, einer eigenen Terrasse mit Gartenanteil und der attraktiven Lage am Bodensee macht diese Wohnung zu einem vielseitig nutzbaren Angebot.



Außenansicht



Terrasse



Luftaufnahme



Terrasse



Terrasse



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer

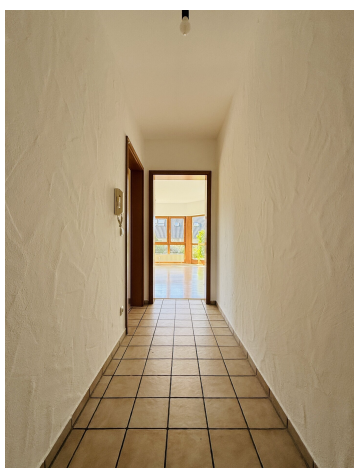
Impressionen



Badezimmer



Badezimmer



Flur



Abstellraum



Kellerbereich



Stellplatz



Ausstattung & Sonstiges

- Ölheizung
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Stellplatz im Freien
- Terrasse + Gartenanteil
- ruhige Wohngegend

Die Wohnung steht derzeit leer und kann kurzfristig übernommen werden. Besichtigungstermine sind nach vorheriger Abstimmung mit uns jederzeit möglich.

Der zur Wohnung gehörende Stellplatz im Freien kann zusätzlich für 10.000,00 € erworben werden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die attraktive 2-Zimmer-Wohnung in schöner Lage am Bodensee persönlich vorstellen zu dürfen.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss



Ihr Ansprechpartner

Nino Hartinger

Am Gutshof 1
88161 Lindenberg

Telefon: +4915172427665

Mobil: +4915172427665

Email: hartinger@kirchmann-immobilien.de

Web: 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.