



**Bergsicht - ganz oben -
85 m² - breiter
Garagenstellplatz -
Durach-Weidach *sofort
frei***

Objekt-Nr BSG-25-00039
Werner-von-Siemens-Straße 6 | 87471
Durach-Weidach

Kaufpreis: 289.500,00 €

BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Im Oberösch 1
Tel. +49 831 56 117-0
Email info@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de

Daten im Überblick

ImmoNr	BSG-25-00039
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Nutzfläche	ca. 7 m ²
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1,5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	7

Fahrradstahl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Baujahr	1973
Zustand Gebrauchtojekt	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	97,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1973
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	289.500,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	415,00 €



Südbalkon überdacht

Lage

Die Wohnanlage liegt im Ortsteil Weidach der Gemeinde Durach, die mit rund 7.000 Einwohnern einen schönen Ort zum Wohnen bietet. Die Gemeinde verfügt nicht nur über zwei Kindergärten und eine Haupt-/Mittelschule, sondern auch über verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Apotheke, Discounter, Metzgerei, Bekleidung/Schuhe, Weinhandel uvm.), Gaststätten/Cafes und eine große Auswahl an Vereinen.

Ein Erholungsort ist der nahegelegene Öschlesee, der beliebt zum Baden und spazieren gehen ist. Ein schneller Anschluss zu den Autobahnen A7 / A 980 sowie eine Busverbindung nach Kempten mit einer Haltestelle direkt vor dem Haus sind ebenfalls vorhanden.

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus - mit 56 Wohneinheiten über 7. Stockwerke verteilt - befindet sich in ruhiger Lage und wurde 1973 in Durach-Weidach errichtet. Das Wohnhaus verfügt über einen Aufzug, einen abschließbaren Fahrradabstellraum für E-Bikes direkt vor der Haustüre sowie eine Waschküche mit Trockenraum und Abstellflächen für Fahrräder im Kellergeschoss. Zahlreiche Außenstellplätze, eine große und gepflegte Außenanlage samt Wäschespinne und ein Kinderspielplatz auf der Ostseite stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Auf ca. 85 m² Wohnfläche im 7. Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung mit schönem & unverbaubarem Blick auf die Allgäuer Berglandschaft.

Die Wohnanlage selbst ist ebenfalls in einem gepflegten und ordentlichen Zustand; folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren am Gemeinschaftsei-

gentum ausgeführt und aus der Erhaltungsrücklage bezahlt.

- ▶ Fensteraustausch
- ▶ Balkonverkleidungen
- ▶ Briefkastenanlage
- ▶ Fassadensanierung (Westseite)
- ▶ Aufzugsmodernisierung steht an

Barrierefreier Zugang:

Der Aufzug in der Wohnanlage sorgt für komfortablen Zugang zum 7. Oberbis ins Kellergeschoss. Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich ein Treppenlift, der den Zugang zur Haustüre komfortabel und ohne Hindernisse ermöglicht. Dadurch sind die Stufen zum Hauseingang optimal barrierefrei gestaltet, was sowohl für Senior:innen als auch für Menschen mit Einschränkungen eine große Erleichterung darstellt.

Hinweis:

In der Sammelgarage gab es eine Chlorid-Untersuchung; hierüber gibt ein Gutachten der Konstruktionsgruppe Bauen AG. Eine Garagensanierung bzw. die Instandsetzung diverser Bauteile steht an; die Beschlussfassung und Finanzierung der Maßnahme wird in der nächsten Eigentümerversammlung getroffen. Die entsprechenden Unterlagen können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

Die Räume sind mit unterschiedlichen Bodenbelägen (Vinyl, PVC, Parkett, Fliesen) ausgestattet. An den Kunststofffenstern sind Vorbaurollläden und eine Markise im Bereich des Wohnzimmers auf dem Südbalkon vorhanden.

Der Flur öffnet sich zu einer einladenden Essdiele, von der aus man direkten Zutritt zu allen weiteren Räumen der Wohnung hat. Diese durchdachte Gestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre und ermöglicht eine reibungslose Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen. Der überdachte Balkon erstreckt sich über die gesamte Südseite der Wohnung und lädt mit seinen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein, einen persönlichen Rückzugsort im Freien zu schaffen. Genießen Sie hier sonnige Stunden und entspannte Abende im Freien.

Größen der Räume: Flur 3,11m² Essdiele 11,18 m², Küche 8,41 m², Büro/Gast 8,54 m², Wohnzimmer 22,50 m², Schlafzimmer 18,25m², Bad 3,85 m², WC 2,24 m², Südbalkon 6,50 m² (insgesamt 13,00 m²) = 84,58 m²

Folgende Renovierungen/Schönheitsreparaturen sind -je nach Nutzung und persönlichen Wünschen-noch zu erledigen:

- ▶ Maler-/Tapezierarbeiten Wände, Decken und Heizkörper
- ▶ optional Austausch der Sanitärgegenstände im Bad
- ▶ Austausch der Bodenbeläge
- ▶ Elektroarbeiten (ein FI-Schalter muss nachgerüstet werden. Nach einer ersten Schätzung einer Elektrofirma belaufen sich die Kosten auf ca. EUR 3.600,00 brutto incl. neuer Steckdosen)

Ein breiterer Stellplatz in der nahegelegenen Sammelgarage im Erdgeschoss ist im Kaufpreis inklusive. Das Tor lässt sich bequem mit einem Funkhand-

sender öffnen. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit € 92,00 aufgrund der Erhöhung der Erhaltungsrücklage auf € 1.000 pro Jahr/pro Stellplatz.

Sonstige Angaben

Angaben zum verbrauchsorientierten Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 83,9 kWh/(m²·a)

Energieträger: Öl

Energieeffizienzklasse: C



Wohnzimmer Süd



Essdiele



Küche



Küche



Flur



Büro bzw. Gästezimmer



Wohnzimmer



Blick nach Süden



Ausblick Balkon



Schlafzimmer



Bad mit Wanne



WC



Hausansicht West



Süd-Westansicht



Hauseingang



farbiger Grundriss nicht maßstäblich

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

Im Oberösch 1
87437 Kempten-Sankt Mang

Telefon: +49 831 56 117-0
Email: info@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de

Ihre Ansprechpartnerin

Mauth Löwe

Telefon: +49 831 56117-15
Mobil: +49 151 5263 5715
Email: loewe@bsg-allgaeu.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.