

***Großzügige 3- bzw. 4-
Zi.-Wohnung mit
Wintergarten und
Dachterrasse sowie
Einzelgarage in
Waltenhofen-Hegge***

Objekt-Nr BSG-26-00054
Schlesierstraße 1 | 87448 Waltenhofen
/ Hegge

Kaufpreis: 329.000,00 €

Daten im Überblick

ImmoNr	BSG-26-00054
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 112 m ²
Nutzfläche	ca. 25 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	1
Stellplätze	1 Garage

Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	1970
Zustand Gebrauchtojekt	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	180,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	31.07.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Kaufpreis	329.000,00 €
Außen-Provision	2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.
Hausgeld	434,00 €



Wohnbereich

Lage

Durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Kempten zählt Waltenhofen bzw. der Ortsteil Hegge zu einem der beliebtesten Wohnorte im Allgäuer Raum. Die Stadt Kempten erreichen Sie dank der guten Verkehrsanbindungen in nur 5 Minuten. Eine Bushaltestelle ist bequem zu Fuß erreichbar.

Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt sind der Kaufmarkt sowie ein Discounter, der Sportpark, ein Wertstoffhof und diverse Restaurants/Cafés.

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten ist in einem guten Gesamtzustand und wurde 1970/71 in Massivbauweise erstellt und im Jahr 1998 rechtlich als Sonder- und Teileigentum im Grundbuch eingetragen. Die entsprechenden notariellen Urkunden sowie die Aufteilungspläne liegen vor. Die dazugehörige Einzelgarage wurde bereits mit einem elektrischen Garagentorantrieb nachgerüstet und innen neu verputzt. Es wurden schon einige Instandhaltungen am Gebäude vorgenommen (z.B. Erneuerung Ölheizung, Außenfassade dämmen und streichen, Treppenhaus streichen, Eingangspodest erneuern etc.)

Ausstattung

Diese helle, großzügige 3- (bzw. ursprünglich) 4-Zimmer-Wohnung ist bereits leerstehend und bietet mit ca. 112 m² Wohnfläche auf einer Ebene genügend Platz für die kleine Familie. Der bestehende Kachelofen muss - in Absprache mit dem Kaminkehrer/Ofenbauer - überholt werden.

Folgende Renovierungen sind vor Einzug notwendig bzw. folgende Mängel sind bekannt:

- ▶ Schönheitsreparaturen (Maler-/Tapezierarbeiten teilweise Verputzarbeiten)
- ▶ Nachrüstung eines Absturzgitter an der Fenstertüre im Wohnzimmer; dieses fehlt komplett
- ▶ Wintergarten: Schiebetüre klemmt und lässt sich nur schwer öffnen/schließen
- ▶ Dachterrasse: umlaufendes Geländer zu niedrig
- ▶ Kachelofen: Einbau eines Kachelofeneinsatzes im Feuerraum nach derzeitigen Auflagen

Sodann steht einem Selbstbezug oder einer Vermietung nichts mehr im Wege.

Zur Wohnung gehört die bestehende Einbauküche (ohne Kühlschrank), ein Kellerraum, eine Einzelgarage mit elektrischen Torbetrieb per Handsender, Stellplatzfläche vor dem Eingang, ein Gemeinschaftsgarten, eine Hofeinfahrt sowie ein Holzlager mit Abstellraum für Schneefräse & Co und Fahrräder auf der Gartenfläche.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell € 434,00; hier ist Anstellung einer Firma, welche sich um die Außenanlagen (Heckenschnitt) sowie die Schneeräumung im Winter kümmert, inkludiert.

Teilweise neue Kunststofffenster : zweifachverglast mit elektrischen Rollläden in Schlaf-und Wohnzimmer, sonst Kurbel oder Gurt - ausgenommen Bad

Die Elektroinstallation wurde schon auf aktuellen Stand gebracht; ein FI-Schalter ist im Sicherungskasten vorhanden.

Sonstige Angaben

Wohnflächen der einzelnen Räume:

Flur 9,08 m², Wohnzimmer 37,47 m², Schlafzimmer 17,37 m², Kinderzimmer 11,64 m², Küche 11,86 m², Bad 6,50 m², Wintergarten 8,91 m² (Anrechnung 50%), Balkon 1,78 m² (Anrechnung 25%), Dachterrasse 7,85 m² (Anrechnung 25%) = 112,46 m²

Es besteht die Möglichkeit, die aktuell angebotene 3-Zimmer-Wohnung mit überschaubarem Aufwand zu einer 4-Zimmer-Wohnung umzubauen. Hierfür kann im Wohnzimmer, neben dem Kachelofen, eine zusätzliche Raumtrennung geschaffen werden. Der neu entstehende Raum kann entweder direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich sein und somit als gefangenes Zimmer genutzt werden oder alternativ über den Flur erschlossen werden. In diesem Fall entsteht ein weiteres vollwertiges Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet.

Nach dem möglichen Umbau ergeben sich folgende Flächen:

Wohnzimmer neu: ca. 24,5 m²

Zusätzliches Kinderzimmer/Büro: ca. 13,0 m²

Angaben zum bedarfsorientierten Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 180,4 kWh/(m²a)

Energieträger: Öl

Energieeffizienzklasse: F

Baujahr 1970

Austausch Wärmeerzeuger 2019



Wohnzimmer Süd-Westseite



EBK inklusive - ohne Kühlschrank



Bad mit Waschmaschinenanschluss



großes Wohn-/Esszimmer



Kachelofen



Schlafzimmer



Südbalkon



Kinderzimmer



Wintergarten innen - Kaltraum



Blick auf Wintergarten



Aussicht Ost



Dachterrasse auf Garage



Kellerabteil



Badezimmer



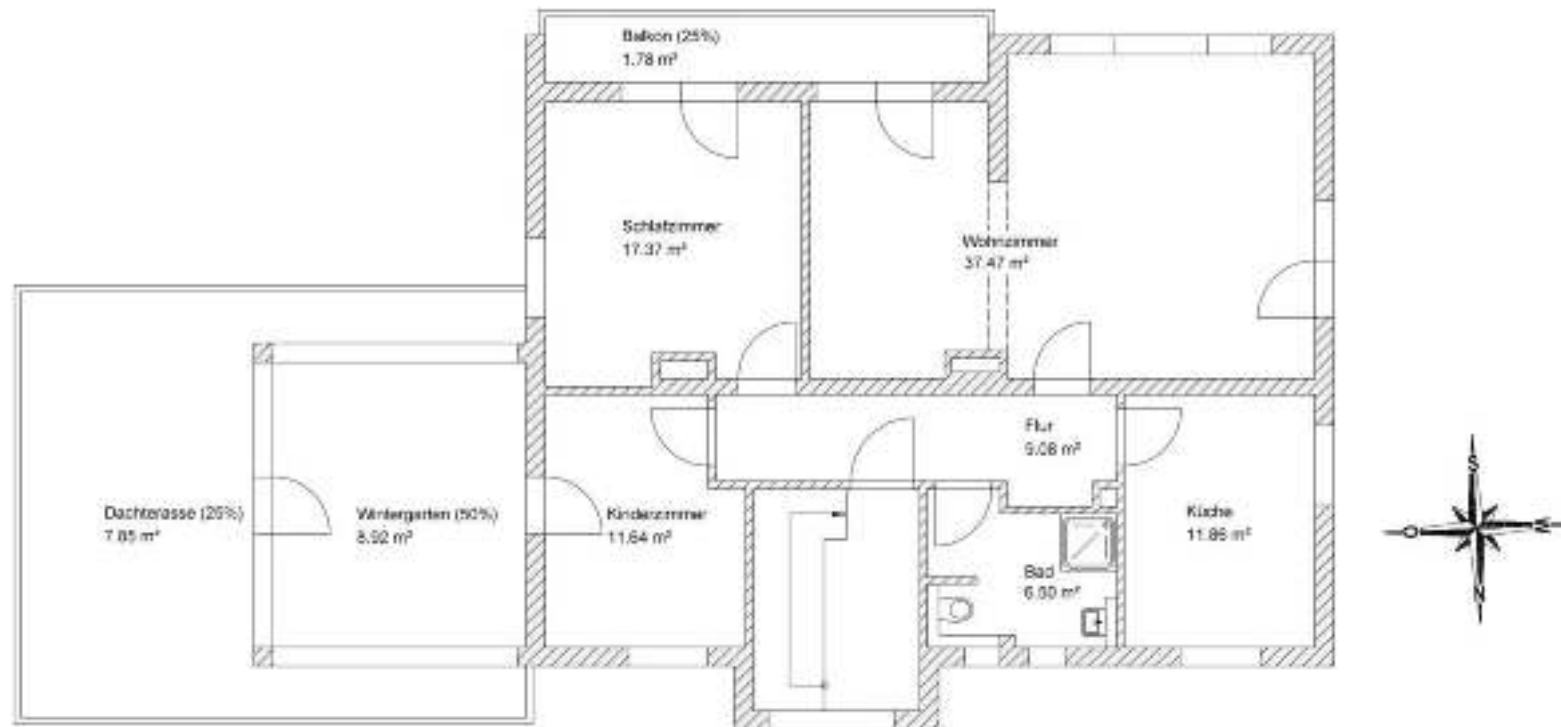
Flur



Hausansicht Süd



rechte Garage inklusive



Grundriss nicht maßstäblich



Lageplan

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.