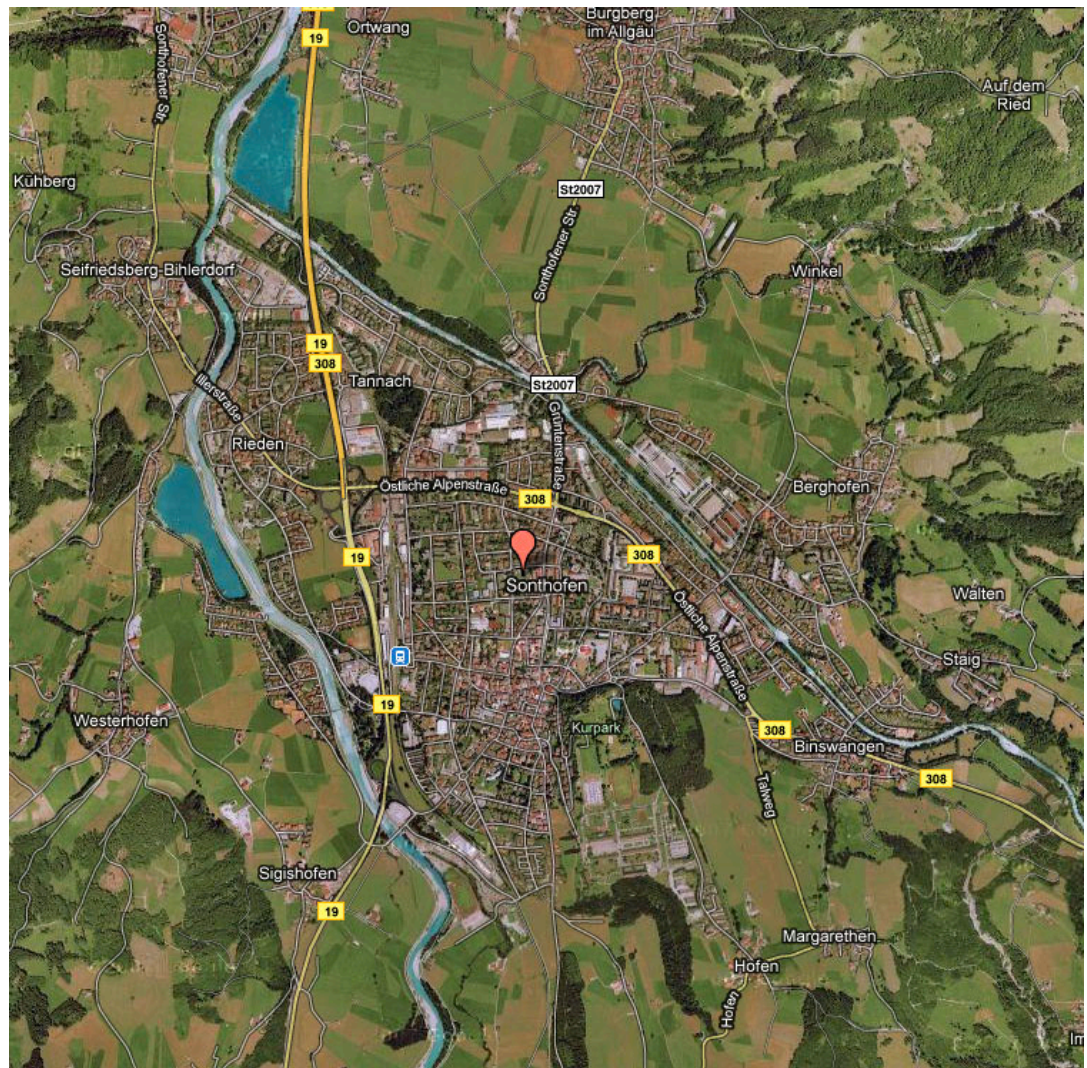


## Lage

Der Luftkurort Sonthofen liegt am Rande der Allgäuer Alpen in 746 m Höhe. Sonthofen ist der südlichste Ort Deutschlands mit Stadtrechten und Preisträgerin zur Alpenstadt 2005. Die kleine Stadt gilt als kulturelles, sportliches und touristisches Zentrum des oberen Allgäus und ist das Verwaltungszentrum des Landkreises. Gut ausgebaute Wander- und Fahrradwegnetze, verschiedenste Sportmöglichkeiten, ein vielfältiges kulturelles Programm, hervorragende Wintersportangebote und – Natur.

In München und Augsburg sind Sie mit dem Zug in zwei Stunden, am Bodensee in einer guten Stunde.



Sonthofen (Roter Pfeil = Hermann-von-Barth-Straße 11)

Die Wohnung ist Teil einer ruhigen Wohnanlage im Zentrum Sonthofens, vier Minuten zum Bäcker, den Supermärkten, Apotheken, Reinigung, Kirche, u.a., sechs Minuten zum Rathaus und zu den Geldinstituten, neun Minuten zur kleinen Fußgängerzone mit vielen Geschäften und gastronomischen Angeboten, fünfzehn Minuten zum Bahnhof – zu Fuß und ganz entspannt.



Ansicht von Süden



## Beschreibung

Die Wohnung ist an der Nord-Süd-Achse ausgerichtet.



Südbalkon

Der dritte und oberste Stock garantiert Ihnen auf dem überdachten Südbalkon mit Sitzecke einen unverbaubaren und freien Blick auf den Allgäuer Hauptkamm - von der Sonne von Morgens bis zum Spätnachmittag bestrahlt.

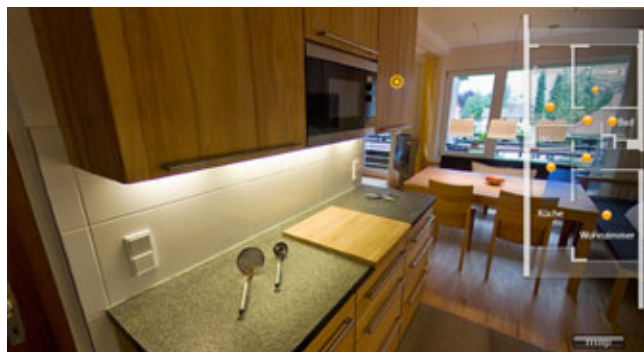
An den Südbalkon schließen sich ein ineinander übergehender Wohn- und Essraum mit offener Küche an.



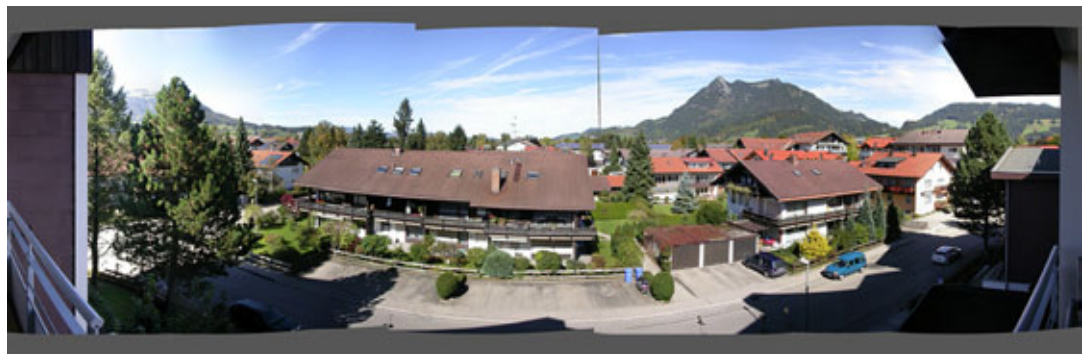
Wohnzimmer



Essecke



Küche und Essecke



Nordbalkon

Vor dem überdachten Nordbalkon thront der Wächter des Allgäus, der Grünen. Im frühen Licht und in der abendlichen Sonne wandert Ihr Blick von der Nagelfluhkette bei Immenstadt bis zu den Höhenzügen östlich des Grünen.

An den Nordbalkon schließen sich zwei abgeschlossene Zimmer an.

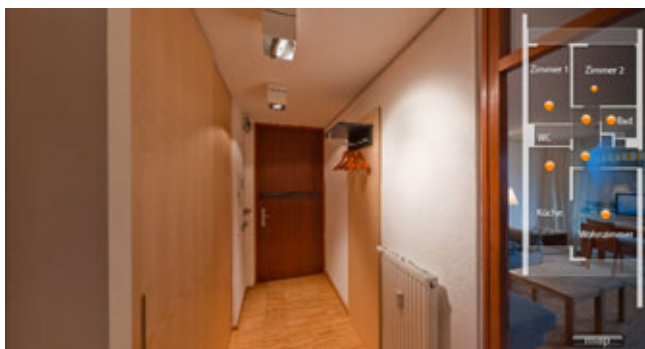


Zimmer 1

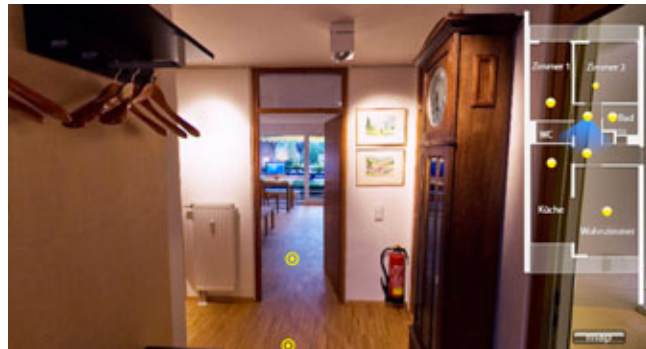


Zimmer 2

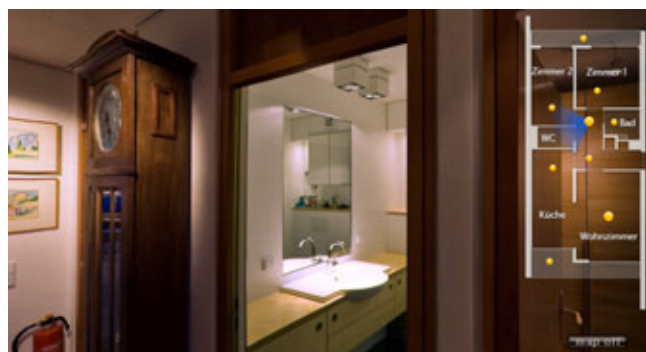
Innenliegend sind der tageslichterhellte Flur, das Bad und die Toilette.



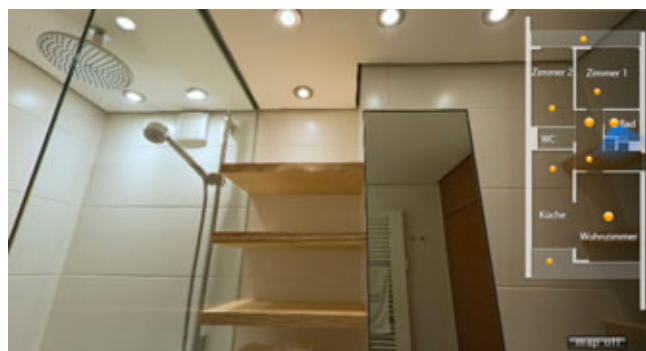
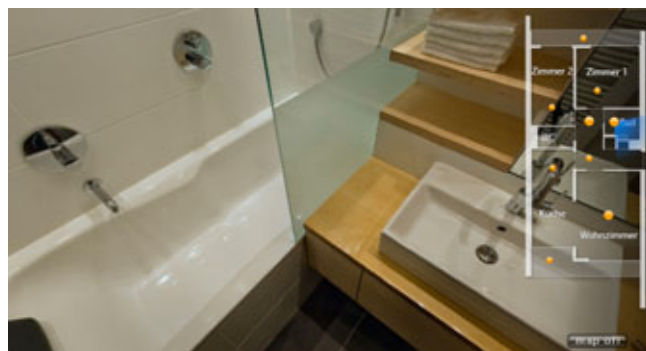
Flur (Eingangstür Wohnung)



Flur



Toilette



Bad



- 8,91 m<sup>2</sup> Flur
- 27,44 m<sup>2</sup> Wohn- + Esszimmer
- 7,66 m<sup>2</sup> Küche
- 13,79 m<sup>2</sup> Zimmer 1
- 11,90 m<sup>2</sup> Zimmer 2
- 3,46 m<sup>2</sup> Bad
- 2,77 m<sup>2</sup> Toilette
- 5,92 m<sup>2</sup> Nordbalkon
- 7,87 m<sup>2</sup> Südbalkon
  
- 82,83 m<sup>2</sup> GESAMTFLÄCHE**



Die Süd- wie die Nordfront sind im Fensterbereich bis zum Boden verglast. Die Böden aller Wohnräume sind mit gewachstem Stabparkett „Europäische Kirsche“ ausgelegt, Küche, Bad und Toilette mit hochwertigen und rutschfesten Fliesen und die Balkone mit wetterfesten Garapa-Riffeldielen. Die Wände und Decken aller Wohnräume sind mit feinem Rauputz gleichmäßig verputzt, die Wände von Bad und Toilette sind gefliest. Alle Zimmer haben Telefon-, Internet- und TV-/Radionanschlüsse. Im Schiebetürenschränk des Flurs ist nicht nur Platz für die Wäsche und Stauraum für die üblichen Reinigungsgeräte, sondern auch der Anschluß für die Waschmaschine und den Wäschetrockner.

Zum Sparen von Energie wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. Details erfahren Sie gerne auf Nachfrage.

**Zur Wohnung gehören ein Keller und ein Tiefgaragenplatz (8.500,-- €).**

## **Kaufpreis**

Die Wohnung wurde vor der durchgeführten Kernsanierung mit 95.000 € Marktwert bewertet.

Für umfangreiche Modernisierungsarbeiten und Energiesparmaßnahmen wurden im Jahr 2010 168.650 € investiert.

Der Marktwert von 198.500,00 € ermittelt sich aus dem Grundwert (95.000,00 €) und den vorgenommenen und hier nachgelassenen Investitionen (103.500,00 €). Dieser Nachlaß beträgt 65.150,00 € (- 38,63%).

Die fabrikneue Essecke (4.469,00 €) und Einbauküche (14.901,00 €) mit hochwertigen Küchengeräten (9.226,00 €) können übernommen werden.

**Die Wohnung ist für 198.500 € zu erwerben.**