

## Exposé - Nr. A6-843/87459/1

Kaufobjekt

Tiroler Straße 48, 87459 Pfronten / Dorf

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

**"WOHNEN wo andere URLAUB machen" > ETW | ca. 91m<sup>2</sup> | Balkon s/w | TG-Stellplatz | PROVISIONSFREI**



| Eckdaten                        |                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Objektart                       | Wohnung                                             |
| Objekttyp                       | Eigentumswohnungen                                  |
| PLZ                             | 87459                                               |
| Ort                             | Pfronten / Dorf                                     |
| Etage                           | 1                                                   |
| Bundesland                      | Bayern                                              |
| Wohnfläche                      | ca. 90,88 m <sup>2</sup>                            |
| Anzahl Zimmer                   | 3,50                                                |
| Kaufpreis                       | 549.000,00 €                                        |
| Hausgeld                        | 424,61 €                                            |
| Baujahr                         | 1994                                                |
| Zustand                         | Gepflegt                                            |
| Energieausweis                  | in Vorbereitung                                     |
| Jahr der letzten Modernisierung | 2019                                                |
| Letzte Modernisierung           | Umstellung auf Wärmepumpe u. PV-Anlage im 2.Hj.2026 |
| Fahrstuhl                       | Kein Fahrstuhl                                      |
| Kabel Sat TV                    | Ja                                                  |

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Balkon                      | Ja         |
| Unterkellert                | Ja         |
| Stellplatzart               | Tiefgarage |
| Fahrradraum                 | Ja         |
| Dachform                    | Satteldach |
| Bauweise                    | Massiv     |
| Ausstattungsqualität        | Gehoben    |
| Gäste WC                    | Ja         |
| Räume veränderbar           | Ja         |
| Ausrichtung Balkon/Terrasse | Südwest    |
| Waschraum                   | Ja         |
| Trockenraum                 | Ja         |
| Verfügbar ab                | sofort     |
| Haustiere                   | Ja         |

Internet: [www.amino-immobilien.de](http://www.amino-immobilien.de)

E-Mail: [office@amino-immobilien.de](mailto:office@amino-immobilien.de)

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

## Beschreibung

+++WOHNEN wo andere URLAUB machen\*\*\*

Das Objekt liegt friedlich und zurückgesetzt an der Tiroler Straße und schenkt Ihnen somit absolute Ruhe.

Schon die Einfahrt in die Tiefgarage mit elektrischem Tor, das Sie bequem per Funk öffnen können, verspricht Komfort.

Aus dem ersten Obergeschoss eröffnet sich von dem großen Balkon, dem Wohn- und dem Esszimmer, sowie einem weiteren Zimmer ein direkter Blick auf den Breitenberg, den Kienberg – und auf jede Abendsonne, die sanft über die Berge gleitet.

Zu der freundlichen Wohnung gehören neben drei und einem halben Zimmern nicht nur ein modernes Badezimmer, sondern auch ein separates WC (beide mit Fenster).

Der Großteil der Räume liegt südwestlich und lässt die lichtdurchfluteten, großzügig geschnittenen Räume erstrahlen.

Alle Zimmer verfügen über Fenster und Rollläden, teils elektrisch, die Privatsphäre und Licht perfekt regeln.

Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Kamin anzuschließen – die baulichen Voraussetzungen hierfür sind bereits vorhanden und von der Eigentümergemeinschaft wie dem Schornsteinfeger genehmigt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 liebevoll renoviert und modernisiert.

Bad und WC sind komplett neu und modern gestaltet.

Zu der Wohnung gehört ein TG-Stellplatz (im Kaufpreis enthalten) sowie ein eigener Kellerraum.

Zusätzlich stehen in der großen Waschküche zwei Stellplätze mit eigenem Strom- und Wasserzähler für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Ein Gemeinschaftsraum bietet zudem sicheren Platz zum Abstellen von Fahrrädern.

Mit dem aktuellen Auszug der Mieter, steht die Wohnung somit zum Einzug zur Verfügung.

Für weitere Details zum Objekt und zur Kaufabwicklung rufen Sie uns gern an – wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hinweis:

Die Bilder zu den möblierten Räumen sind KI-generiert, um eine "Wohngestaltung" darstellen zu können.

## Ausstattung

Bad und WC wurden in 2019 komplett renoviert, modernisiert und neu gefliest.

Badewanne/Duschwand, Waschbecken, WC und Armaturen, sind komplett neu.

Alle anderen Räume sind mit einem hochwertigem Laminat (Schiffsboden-Optik) in 2019 neu verlegt worden.

Die Wände und Decken haben einen Rauputz und wurden weiß gestrichen.

Alle Lichtschalter, Steckdosen usw. sind erneuert. (Marke: Busch-Jäger in matt-schwarz)

Die Rollläden im Wohnzimmer und Esszimmer sind elektrisch bedienbar.

Das Esszimmer ist komplett und sehr aufwendig mit massivem Eichenholz verkleidet und wurde weiß gestrichen, um diesen Raum noch freundlicher und heller zu gestalten. Zwischen der Küche und dem Esszimmer befindet sich zur Abtrennung eine Schiebetür, welche ebenfalls aus Eichenholz ist und passend in weiß gestrichen wurde. Wünschen Sie eine große Wohnküche, kann diese Zwischenwand entfernt werden, da statisch möglich.

- Wohnzimmer > ca. 25,43m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer > ca. 12,14m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer/Büro > ca. 13,08m<sup>2</sup>
- Esszimmer > ca. 10,32m<sup>2</sup>
- Küche > ca. 5,96m<sup>2</sup>
- Diele/Flur > ca. 13,12m<sup>2</sup>
- Bad > ca. 4,93m<sup>2</sup>
- WC > ca. 2,06m<sup>2</sup>
- Balkon > ca. 3,84m<sup>2</sup> (+50% = ca. 7,68m<sup>2</sup>)
- Gesamt: > ca. 90,88m<sup>2</sup>

Folgende Aufwertungen zum Objekt wurden von der Eigentümergemeinschaft beschlossen und stehen kurzfristig in der Umsetzung.

Die anteiligen Kosten werden hier vollumfänglich vom aktuellen Eigentümer getragen.

- Wärmepumpe-/ mit PV-Anlage auf dem Dach
- Anstrich der Fassade
- Anstrich der Fensterrahmen, Balkone und sonstige Holzverkleidungen (Außenbereich)
- Neugestaltung Eingangsbereich (bereits erfolgt)

## Lage

Pfronten ist eine Gemeinde im bayerisch-schwäbischen Landkreis Ostallgäu und liegt im Südwesten von Bayern direkt an der Grenze zu Tirol. Nach Füssen und zu den Schlössern von "König Ludwig II" und vielen weiteren Sehenswürdigkeiten sind es nur wenige Kilometer.

Ansässigen muss es nicht erwähnt werden, dass Pfronten eine Vielzahl von Freizeit-/ und Sportmöglichkeiten im Sommer wie auch im Winter bietet und auch ein Erholungsort zum wohlfühlen und entspannen ist. Für Auswärtige, die nach einem zweiten Wohnsitz suchen oder im Alter den Ruhestand genießen wollen, genau der richtige Ort im "zünftigen" Allgäu.

Bevölkerung: 7.687 Einwohner (lt. Wikipedia 2024)

Die Wohnanlage mit 8 Parteien, liegt im ruhigen und zentrumsnahen Pfronten-Dorf. Das Zentrum, mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in kleinen Geschäften und bekannten Gaststätten, ist daher gut in wenigen Gehminuten zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung wird PROVISIONSFREI vom Eigentümer angeboten.

Das Hausgeld steht aktuell bei 424,61 € (Stand für 2026)

Äußerst zuverlässig verwaltet wird das Objekt von Hausverwaltung IMMOWERK GmbH mit seiner Zweigstelle in Pfronten.

\*\*\*\*\*

Hinweis:

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Alle Angaben zu diesem Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Vermieter und den Dokumenten erhalten haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf-/Vermietung ist vorbehalten.

Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



Da Objektangaben vom Eigentümer angegeben werden, 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.