**88171 Weiler-Simmerberg**

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Potential in Weiler



Kaufpreis
**459.000 €**

Wohnfläche
**176 m²**

Zimmer
**6**

**Ihr Ansprechpartner**


VR SüdBank eG

Simone Bittermann
08382/2608770
info@vrsuedbank.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 176 m² |
| Zimmer | 6 |
| Terrassen | 1 |
| Einliegerwohnung | ja |
| Badezimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Stellplätze | 1 |
| Grundstücksfläche | 994 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 459.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Provision mit mit MwSt. | true |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 2036-04-13 |
| Endenergiebedarf | 298.70 |
| Primär-Energieträger | GAS |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1955 |
| Zustand | renovierungsbedürftig |
| Verkaufstatus | offen |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Küche | Einbauküche |
| Befeuerung | Gas |
| unterkellert | JA |

## Objekt-Titel

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Potential in Weiler

## Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Weiler (Landkreis Lindau) im westlichen Allgäu nahe der Grenze zu Vorarlberg.
Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, gepflegter Nachbarschaft und der naturnahen Umgebung, die der Region ihren besonderen Reiz verleiht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grund- und Mittelschule, Kindergarten sowie medizinische Versorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der in unmittelbarer Entfernung liegende Busbahnhof gewährleistet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Online-ID:
DYPPLTRS

Objekt-Nr.:
2025-1854


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die reizvolle Landschaft mit Wiesen, Wäldern und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet einen hohen Erholungswert und macht den Standort attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Damit eignet sich der Standort besonders für Familien, Paare und alle, die ein naturnahes Wohnumfeld mit solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität schätzen.
Mehr Informationen über die Gemeinde Weiler-Simmerberg finden Sie im Internet unter www.weiler-simmerberg.de

## Ausstattungs-Beschreibung

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage von Weiler
- Raumaufteilung im EG:
- Windfang mit Zugang zur Einliegerwohnung
- großzügiges Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und den Garten
- Gäste-WC
- Küche
- Raumaufteilung im OG:
- Elternschlafzimmer sowie 2 weitere Zimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Weiteres, zusätzliches WC
- Großzügige, sonnige Dachterrasse für entspannte Stunden im Freien
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit 2 Zimmern, Einbauküche, Tageslicht-Badezimmer und eigener Terrasse
- Gaszentralheizung (Baujahr 2007) mit solarunterstützter Warmwasseraufbereitung
- Dacherneuerung, diese ist ungefähr im Jahr 2010 erfolgt
- Geräumige Kellerräume für reichlich Stauraum
- Einzelgarage

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Weiler.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage der Marktgemeinde Weiler bietet viel Platz, eine vielseitige Raumaufteilung und ein großzügiges Grundstück mit ca. 994 m². Das im Jahr 1955 errichtete Wohnhaus wurde 1992 durch eine Einliegerwohnung erweitert und bietet heute eine Wohnfläche von ca. 176 m². Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, zur Verfügung. Die Immobilie ist unterkellert und befindet sich teilweise in renovierungsbedürftigem Zustand – ideal für Käufer, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten.

Der Hauptwohnbereich überzeugt durch ein helles, freundliches Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier entsteht ein angenehmer Mittelpunkt für das Familienleben. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche und ein Gäste-WC.
Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein weiteres separates WC zur Verfügung.
Ein besonderes Highlight ist die großzügige, sonnige Dachterrasse, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss verfügt über 2 Zimmer, eine Einbauküche, ein Tageslicht-Badezimmer sowie eine eigene Terrasse. Sie eignet sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, zur Nutzung als Arbeits- oder Gästebereich oder zur möglichen Vermietung.

Das Gartengrundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für Erholung, Freizeit und Familie. Geräumige Kellerräume schaffen reichlich Stauraum. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung. Eine Einzelgarage rundet dieses interessante Angebot ab.

Die derzeit angegebene Grundstücksfläche kann sich aufgrund geplanter Begradigungsarbeiten im hinteren Grundstücksbereich noch geringfügig verändern. Die endgültige Flächengröße wird nach Abschluss der Maßnahmen feststehen. Für die Zufahrt zum benachbarten Grundstück besteht ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrtrecht. Die entsprechende Regelung ist rechtlich gesichert und gewährleistet die Zufahrt und Erschließung des Nachbargrundstücks.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von knapp 1.000 m² zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. In zentraler und zugleich gefragter Wohnlage von Weiler bietet es seltene Möglichkeiten für Eigennutzer, Familien und langfristig orientierte Käufer. Große Grundstücke dieser Größenordnung sind in dieser Lage nur noch selten verfügbar und stellen  einen wesentlichen Wertbestandteil der Immobilie dar.

## sonstige Angaben

Das bestehende Wohnhaus bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Käufer erwerben hier nicht nur ein Wohnhaus mit Entwicklungspotenzial, sondern vor allem ein wertvolles Grundstück in attraktiver Lage mit langfristiger Werthaltigkeit.

Der vorliegende Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von 298,7 kWh/(m²a) aus. Im Zuge einer Modernisierung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern und dabei von aktuellen Förderprogrammen zu profitieren. Das Dach wurde nach Angaben der Eigentümer etwa im Jahr 2010 erneuert und bietet gute Voraussetzungen für die Installation einer Photovoltaikanlage. Die vorhandene Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2007 kann bei Bedarf durch ein modernes, regeneratives Heizsystem ersetzt werden.

Maßnahmen an der Gebäudehülle, beispielsweise durch die Optimierung der Dämmung oder den Austausch von Fenstern, können den Energieverbrauch nachhaltig reduzieren. Für zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen stehen öffentliche Fördermöglichkeiten zur Verfügung. Die Einbindung eines Energieeffizienz-Experten wird empfohlen, um Fördermittel optimal auszuschöpfen und ein individuelles Sanierungskonzept zu entwickeln.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Familien, Kapitalanleger oder handwerklich versierte Käufer, die ein großzügiges Haus mit zusätzlicher Wohneinheit und Entwicklungspotenzial in zentraler Lage suchen.

## Impressionen



















































