



Idyllisches Wohnen in einer  
4 Zimmer-Wohnung in  
Röthenbach

Am Eisenberg 6, 88167 Röthenbach i. Allgäu

**Warmmiete: 1.637 €**  
(inkl. 2 Stellplätzen)



## Beschreibung

Moderne Architektur, freistehend, großzügig – dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus mit drei Parteien und einem Grundstück von ca. 750m<sup>2</sup> bietet Platz für Ihren Wohnraum in Röthenbach-Oberhäuser.

Sie betreten das Haus im Parterre und gelangen über das gemeinschaftliche Treppenhaus in das erste Obergeschoss. Die schön geschnittene 4-Zimmer-Wohnung hat ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch Decken mit LED-Einbau-Spots, einem prachtvollen Kamin und einem großen überdachten Balkon. Vom Flur ausgehend befindet sich rechts das Badezimmer zwischen zwei Schlafzimmern, ein weiteres Schlafzimmer liegt gegenüber der Eingangstür. Neuwertige weiße Holztüren trennen diese Räume vom Flur. Links geht es in den 41 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit Kamin. Daran angeschlossen ist die Küche. Ein separates Gäste-WC befindet sich im Flur zwischen Küche und Treppenhaus. Das Badezimmer mit Fenster hat eine Dusche in Übergröße, eine Badewanne, ein WC und zwei getrennte Waschbecken. In der Küche finden Sie erstklassige Ausstattung wie eine hochwertige Eck-Küchenzeile mit neuen Bosch-Geräten (Kühl-Gefrier-Kombination, Spülmaschine, Herd, Ofen, Dunstabzug). Die Wohnung ist in den Schlaf- und Wohnbereichen mit hochwertigem Vinylboden in Holzoptik ausgestattet, im Flur, Küchen-, Kamin- und Badbereich mit eleganten wie praktischen anthrazit Fliesen.

Der ca. 20 m<sup>2</sup> große Balkon erstreckt sich über die gesamte Länge der Wohnung, ist süd-östlich ausgerichtet und überdacht. Der Garten auf der nord-westlichen Seite des Hauses kann gemeinschaftlich genutzt werden, ebenso wie das Gartenhaus mit ausreichend Platz für Gartengeräte und -möbel. Zusätzlich zum üppigen Raumangebot gibt es einen ausgebauten Keller (drei Parzellen zu je 2,73 m<sup>2</sup>), den Sie über den Außenbereich im Erdgeschoss betreten können. Im Treppenhaus befindet sich außerdem der Technikraum mit den jeweiligen Waschmaschinenanschlüssen. Auf den Stellplätzen vor dem Haus gibt es zudem drei E-Ladestationen.





## Lage

Röthenbach im Allgäu liegt im Landkreis Lindau (Bodensee) zwischen der Stadt Lindenberg und dem Luftkurort Isny. Die gesamte Region bietet Wanderern und Erholungssuchenden im Herzen des Westallgäus vielfältige Angebote. Die unverwechselbare Landschaft und das wohltuende Heilklima sind charakteristisch für die Allgäuer Region zwischen Bodensee und Hochgebirge. Die Freizeitmöglichkeiten der Region sind nahezu unbegrenzt. Im Sommer können Sie hier in traumhafter Landschaft z.B. reiten, schwimmen, golfen und Tennis spielen. Im Winter lassen ein Familienskilift und ein gut gepflegtes Loipennetz die Herzen der Wintersportler höher schlagen. Durch die aufstrebende Wirtschaft der Region mit zahlreichen großen, international tätigen Arbeitgebern ist Röthenbach für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger interessant. Hier bietet sich die Möglichkeit, im Grünen zu leben und dennoch die nahen Städte Lindenberg, Oberstaufen und Lindau schnell und einfach zu erreichen. Trotz des ruhigen Standortes können Sie den Bahnhof Röthenbach auch fußläufig erreichen.



## Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	40 €
Elektrostellplatz	55 €
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 750 m <sup>2</sup>
Baujahr	1976
Zustand	neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	149 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärer Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Betriebskosten	250 €
Küche	52 €
Kaltmiete	1.292 €

## Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot?

Bitte kontaktieren Sie mich telefonisch unter +49 162 452 9742 oder per Email: [office@stella-immobilien.de](mailto:office@stella-immobilien.de).

Gerne werden Immobilientauschangebote jeglicher Art wahrgenommen und in Betracht gezogen.

Der Mieter zahlt KEINE Provision, da es sich um ein Verwandtschaftsverhältnis handelt!

### **Kaution: 3 Nettokaltmieten**

**Es wird ein separater Pachtvertrag für die Einbauküche erstellt: monatlich 52 €.**

**Dieser Betrag ist nicht in der Miete beinhaltet!**

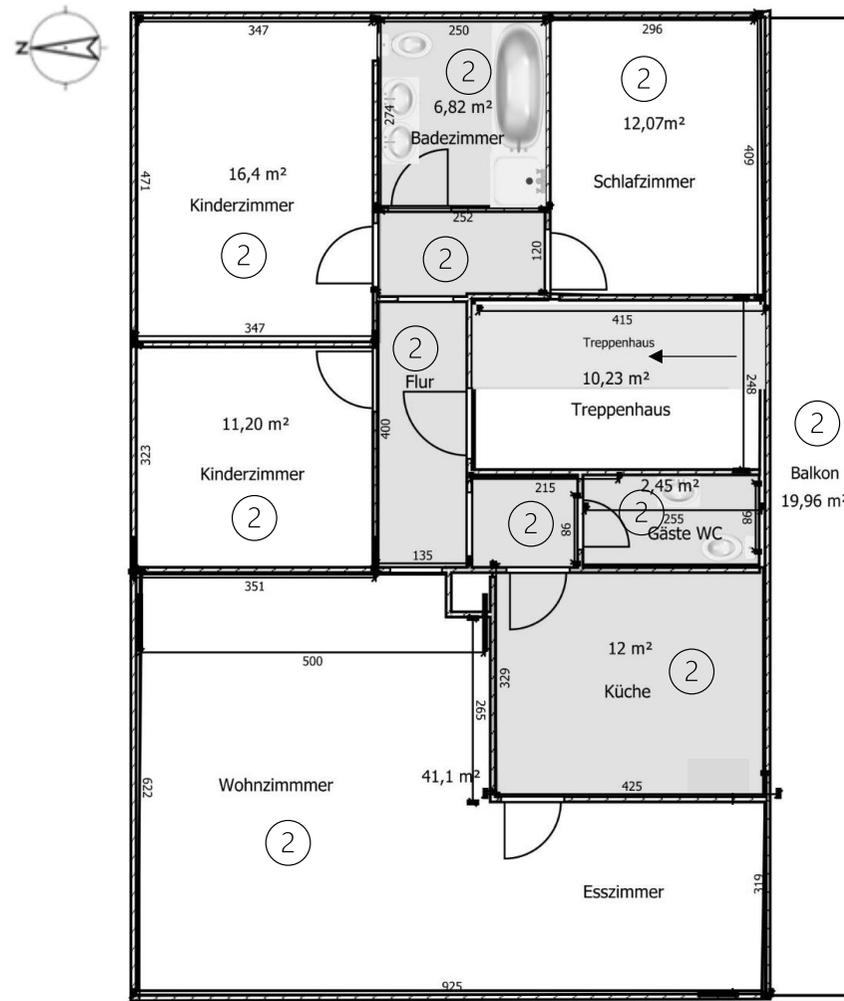
## Sanierungsmaßnahmen

Das Haus wurde im Jahre 1976 erbaut und 2022 komplett saniert. Zur Sanierung gehören folgende Punkte:

- Dach: komplette Vollwärmiedämmung mit neuen Ziegeln und neuer Holzlattung
- Fassade: komplett renoviert und gestrichen
- Heizung: Original von 1995, jedoch neu gewartet und instandgesetzt
- Elektrik: Im ganzen Haus erneuert und alle Wohnungen mit LEDs und Spots ausgestattet, integrierte Lichterleisten im Deckenbereich, Glasfaseranschluss vorhanden
- Garten: neuer Rasen, neue Hecke, elektrische Markise und neues Gartenhaus
- Wohnungen: teilweise Heizkörper erneuert, in allen Wohnungen neue Vinyl-Böden und dunkle Fliesen, neue hochwertige Küchen mit Bosch Geräten, neue Bäder, neue Holztüren







119,23 m<sup>2</sup> Gesamt Wohnfläche  
 Kellerfläche pro Wohnung 2,73 m<sup>2</sup>  
 Balkon 19,96 m<sup>2</sup> davon 50% als Wohnfläche

Ergibt als Wohnfläche  
 129,21

## Ansprechpartner

Stella Zuber, M.A.  
Wiggli 8  
88167 Röthenbach i. Allgäu  
Telefon: +49 162 452 9742  
Email: [office@stella-immobilien.de](mailto:office@stella-immobilien.de)  
[www.stella-immobilien.de](http://www.stella-immobilien.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.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Geltung:

Mit der Verwendung des im nachfolgenden Exposé enthaltenen Angebots, z.B. durch Verhandlungsaufnahme, Besichtigung etc. kommt zwischen dem Angebotsempfänger (Maklerkunde) und Stella Immobilien Inh.

Stella Zuber ein Maklervertrag über das angebotene Objekt zustande, dessen Bestandteil diese AGB sind, die hiermit vom Maklerkunden anerkannt werden.

### Vertraulichkeit/Weitergabeverbot:

Die von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber übersandten Angebote und Informationen, insbesondere Exposés und deren Inhalt sind vertraulich und nur für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, untersagt. Verstößt der Maklerkunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach Maßgabe dieser Bedingungen provisionspflichtig wäre, so verpflichtet sich der Maklerkunde zur Übernahme dieser Zahlung in Höhe der Provision auf der Grundlage dieser Bedingungen als Schadenersatz. Der Nachweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, bleibt dem Maklerkunden vorbehalten. Ein weitergehender Schadenersatzanspruch von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber wegen unbefugter Weitergabe von Informationen bleibt davon unberührt.

### Angebote:

Wir weisen darauf hin, dass die Stella Immobilien Inh. Stella Zuber weitergegebenen Objektinformationen vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit der Angaben können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf/Vermietung bleiben vorbehalten.

### Entstehen des Provisionsanspruchs:

Die Bekanntgabe (=Nachweis) der Objektadresse und/oder des Anbieters geschieht unter ausdrücklichem Hinweis auf die Provisionsforderung im Falle des Ankaufs bzw. der Anmietung. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung ein Hauptvertrag bezüglich des von uns benannten Objekts zustande gekommen ist. Hierbei genügt Mitursächlichkeit unserer Maklertätigkeit. Wird der Hauptvertrag zu anderen als zu den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, solange das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Provisionsanspruch entsteht also insbesondere bei Kauf statt Miete, Erwerb von Gesellschaftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete.

### Fälligkeit des Provisionsanspruchs:

Der Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Kaufvertrags/Mietvertrags fällig. Die 7. Allgemeine Geschäftsbedingungen: Provision ist zahlbar nach Rechnungserteilung. Stella Immobilien Inh. Stella Zuber hat das Recht, beim Abschluss des Hauptvertrags anwesend zu sein. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrags ohne die Teilnahme von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber, so ist der Kunde verpflichtet, Stella Immobilien Inh. Stella Zuber unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrags und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruchs zu erteilen.

### Höhe der Provision:

Beim Erwerb einer Immobilie aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit berechnen wir, sofern nichts anderes vereinbart ist, eine Provision in Höhe von 4,76 %, das sind 4 % zuzüglich der gültigen Umsatzsteuer (19%), berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Bei Nachweis / Vermittlung von Mietverträgen berechnen wir 2,38 Monatsmieten inkl. gesetzl. MwSt. berechnet aus der Nettomiete.

### Doppeltätigkeit:

Stella Immobilien Inh. Stella Zuber ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer/ Vermieter) entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden. Bei Doppeltätigkeit sind wir zur Unparteilichkeit verpflichtet.

### Vorkenntnis:

Ist dem Kunden das von Stella Immobilien Inh. Stella Zuber angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er dieses unverzüglich, spätestens innerhalb von 5 Kalendertagen mitzuteilen und auf Verlangen Stella Immobilien Inh. Stella Zuber zu belegen. Unterlässt der Kunde diesen Hinweis, so hat er Stella Immobilien Inh. Stella Zuber sämtliche Aufwendungen, die Stella Immobilien Inh. Stella Zuber dadurch entstehen, dass auf die Vorkenntnis nicht oder verspätet hingewiesen wird, als Schaden zu ersetzen.

### Salvatorische Klausel:

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

### Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [\[Fügen Sie hier bitte Ihren Firmennamen, Anschrift und ggf. Ihre Telefonnummer, Faxnummer und E-Mail-Adresse ein\]](#) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür die beigefügte Widerrufsformular Vorlage verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

### Vorlage Widerrufsformular:

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An [\[Fügen Sie hier bitte Ihren Firmennamen, Anschrift und ggf. Ihre Faxnummer und E-Mail-Adresse\]](#):

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/ erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen