

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Lindenberg



Etagenwohnung

Staufner Straße 12
88161 Lindenberg im Allgäu

Kaufpreis: 292.000,00 €

Hausgeld: 385,00 €

Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	59
Straße	Staufner Straße 12
PLZ Ort	88161 Lindenberg im Allgäu

Eckdaten

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Objektzustand	gepflegt
Baujahr	1972
Modernisierung	2026
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Verfügbar ab	01.09.2026

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	96,76 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Abstellraum	Ja
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Badewanne

	Dusche Fenster Gäste-WC
Wasch-/Trockenraum	Ja
Keller	Ja
Böden	Fliesen Kunststoff
TV	Kabel TV
Kapitalanlage	Ja

Parkflächen

Stellplatzanzahl	1
Tiefgarage	17.500,00 €

Preise

Kaufpreis	292.000,00 €
Hausgeld	385,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Energie & Versorgung

Heizungsart	Ofenheizung
Energieträger	Strom
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	30.04.2019
Gültig bis	29.04.2029
Endenergieverbrauch	69,4 kWh/(m ² ·a)

Primärenergieverbrauch	124,9 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Strom

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhauses in der Staufner Straße 12 in Lindenberg im Allgäu. Die Wohnung verfügt über ca. 96,76 m² Wohnfläche und bietet mit ihrer funktionalen Raumaufteilung ausreichend Platz für Familien, Paare mit zusätzlichem Arbeitszimmer oder auch für eine langfristige Vermietung.

Der Grundriss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, eine großzügige Essdiele, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum ergänzt das Platzangebot. Die großzügige Essdiele bildet dabei einen zusätzlichen, zentralen Bereich zwischen Küche und Wohnräumen, ohne als separates Zimmer gerechnet zu werden.

Die Wohnräume sind überwiegend mit Vinylboden in Holzoptik ausgestattet, Bad und WC sind gefliest. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Tiefgaragenstellplatz Nr. 61, der als eigenes Teileigentum im Grundbuch geführt wird.

In den vergangenen Jahren wurden sowohl innerhalb der Wohnung als auch am Gemeinschaftseigentum verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Die Fenster wurden im Jahr 2009 modernisiert, der Innenausbau einschließlich der Fußböden überwiegend im Jahr 2013 erneuert. Die elektrischen Nachtspeicheröfen wurden zuletzt 2026 umfassend erneuert.

Auch die Wohnungseigentümergeinschaft hat kontinuierlich in den Erhalt der Wohnanlage investiert. Unter anderem wurde die Dachsanierung des Hauses Staufner Straße 12 im Jahr 2025 durchgeführt beziehungsweise abgeschlossen. Weitere Maßnahmen betreffen unter anderem die Tiefgarage, Leitungen, Eingangsbereiche und Fassaden. Ergänzend liegt ein individueller Sanierungsfahrplan für das Gebäude vor.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vier vollwertigen Zimmern, Balkon, Kellerraum und eigenem Tiefgaragenstellplatz macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Lagebeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Staufner Straße 12 in Lindenberg im Allgäu und damit in einer gut angebundenen Wohnlage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich bereits in etwa 200 Metern Entfernung. Auch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Grundschule liegt rund 300 Meter entfernt, ein Gymnasium etwa 1 Kilometer und weitere weiterführende Schulen rund 1,6 Kilometer. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in ca. 300 Metern Entfernung.

Lindenberg im Allgäu ist als Mittelzentrum im Landkreis Lindau gut in die Region eingebunden und bietet eine vielseitige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, Gastronomie sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grün- und Naherholungsflächen befinden sich unmittelbar im Umfeld. Gleichzeitig bestehen gute Verkehrsverbindungen in Richtung Bodensee, Westallgäu und die umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A96 ist in rund 16 Kilometern erreichbar, der Bahnhof Lindau-Reutin in ca. 22,5 Kilometern und der Flughafen Friedrichshafen in etwa 38 Kilometern Entfernung.

Die Kombination aus guter Nahversorgung, kurzen Wegen zu Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der Nähe zu den Freizeit- und Erholungsangeboten des Allgäus macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung

Die 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 96,76 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet eine großzügige sowie funktionale Raumaufteilung.

- großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- 3 Schlaf-, Kinder- bzw. flexibel nutzbare Zimmer
- separate Küche mit Einbauküche
- großzügige Essdiele
- Badezimmer mit Badewanne und zusätzlicher Dusche
- separates WC mit Waschbecken
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- eigener Kellerraum
- überwiegend Vinylboden in Holzoptik
- Fliesen in Badezimmer und separatem WC
- eigener Tiefgaragenstellplatz Nr. 61
- Miteigentumsanteil: 18,6/1.000
- elektrische Beheizung über Nachtspeicheröfen
- Energieträger Strom
- Modernisierung der Fenster ca. 2009
- überwiegende Modernisierung des Innenausbaus einschließlich Decken und Fußböden ca. 2013
- umfassende Erneuerung der elektrischen Nachtspeicheröfen 2026
- Verbrauchsausweis vorhanden
- Endenergieverbrauch: 69,4 kWh/(m²·a)
- Energieausweis gültig bis 30.04.2029

Wohnanlage / wesentliche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen:

- 2020–2022: Sanierungsarbeiten an der Tiefgarage sowie Reparatur und Erneuerung von Wasser- und Steigleitungen, insbesondere in Haus Nr. 12.
- 2021–2023: Fassaden- und Malerarbeiten innerhalb der Wohnanlage.
- 2023–2024: Sanierung verschiedener Hauseingangs-, Treppenhaus- und Zugangsbereiche sowie Arbeiten an den Außenanlagen.
- 2020–2025: laufende Wartungs- und Reparaturarbeiten an Tiefgaragentor, Elektroinstallation, Klingel-/Sprechanlagen und weiteren Gemeinschaftseinrichtungen.
- 2024: Dachsanierung Haus Nr. 8.
- 2025/2026: Flachdachsanierung Haus Nr. 12; die Maßnahme wurde 2025 beschlossen und laut Eigentümerversammlung 2026 abgeschlossen.

Für Käufer und Kapitalanleger besonders relevant:

Für das Gebäude Staufner Straße 12 wurde ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt. Dieser nennt als zukünftige Betrachtungsfelder unter anderem Außenwanddämmung, Glasbausteine und Haustür, Fenster, Keller sowie Heizung und Warmwasser. Laut Eigentümerversammlung 2026 sind für das Jahr 2026 keine größeren zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen vorgesehen; bereits gefasste Beschlüsse werden weiter umgesetzt.

Die allgemeine Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft belief sich zum 31.12.2025 auf ca. 135.560,77 €. Der rechnerische ideelle Anteil der Wohnung Nr. 61 betrug zu diesem Zeitpunkt ca. 2.659,65 €.

Der monatliche Vorschuss gemäß Wirtschaftsplan 2026 beträgt 385 € inklusive Tiefgaragenstellplatz. Davon entfallen rechnerisch ca. 146 € monatlich auf umlagefähige Kosten und ca. 239 € auf den Eigentümeranteil einschließlich der Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die darin enthaltene Rücklagenzuführung beträgt ca. 196,20 € monatlich.

Sonstige Angaben

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den vom Eigentümer, der Hausverwaltung sowie aus den vorliegenden Objekt- und WEG-Unterlagen zur Verfügung gestellten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.



Außenansicht



Haupteingang



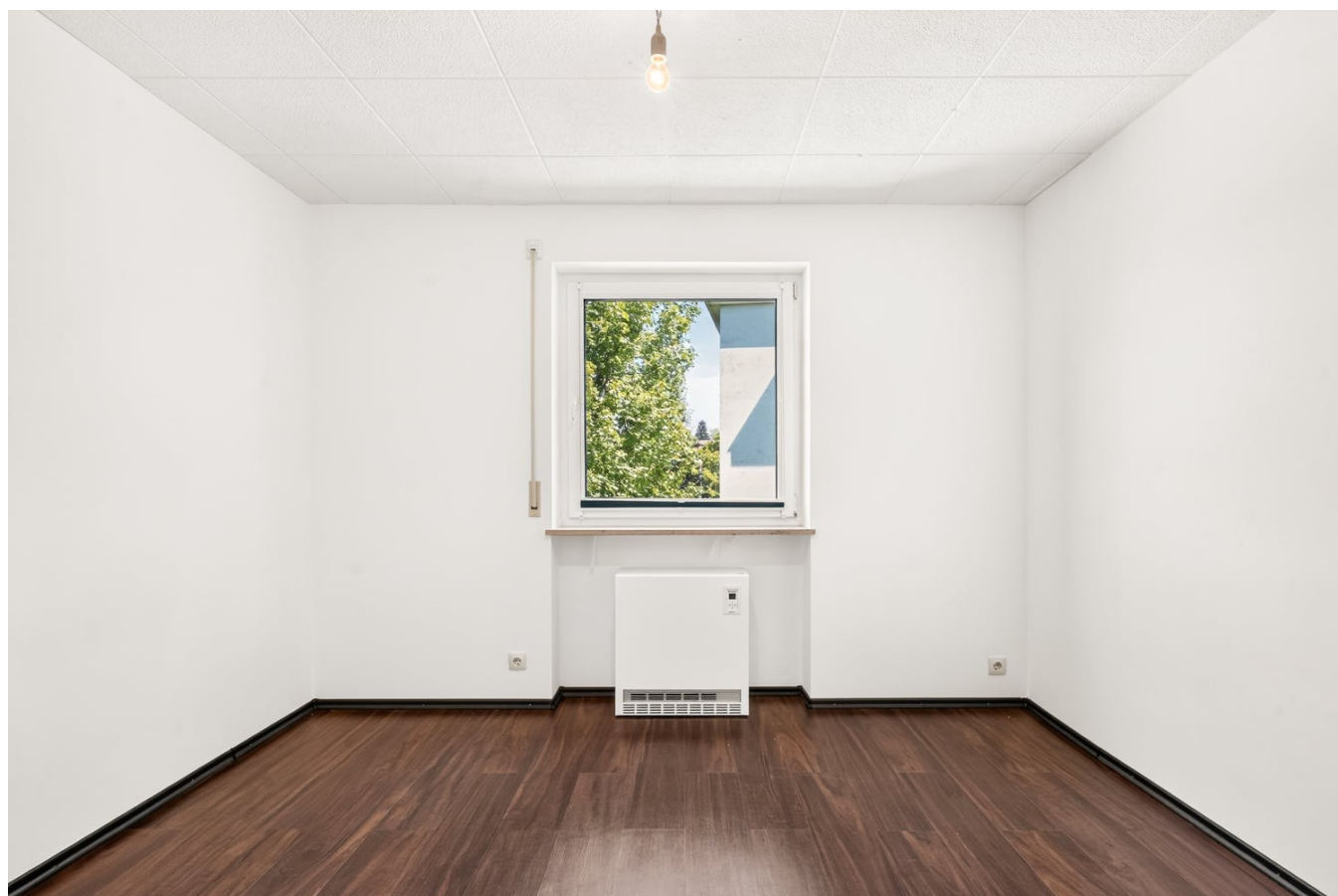
Ausblick



Balkon



Weitansicht



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



separates WC



Flur/Diele



Kinderzimmer



Flur/Diele



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



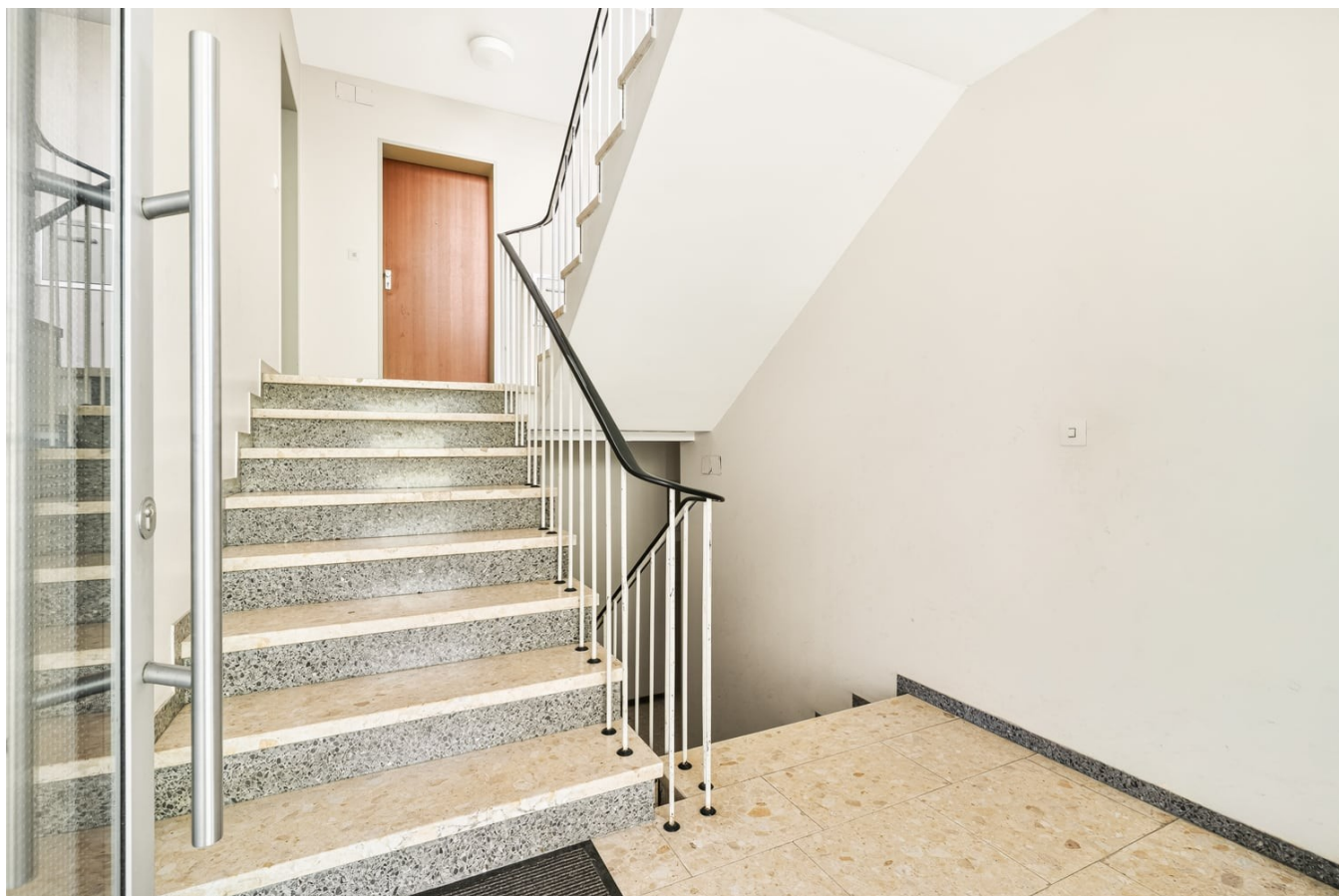
Badezimmer



Badezimmer



Eingangsbereich



Hausflur



Grundriss

Kontakt Daten

Frau MA Stella Zuber

Mobil: 0162/4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Stella Immobilien

Wiggli 8

88167 Röthenbach

Telefon: +49 162 4529742

E-Mail: office@stella-immobilien.de

Web: <http://www.stella-immobilien.de>

