

Süd-Appartement mit freiem Ausblick – Ferienvermietung erlaubt | Weiler-Simmerberg



Etagenwohnung

Hädrichweg 2
88171 Weiler-Simmerberg

Kaufpreis: 105.000,00 €

Hausgeld: 190,00 €

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	45
Straße	Hädrichweg 2
PLZ Ort	88171 Weiler-Simmerberg

Eckdaten

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Verfügbar ab	01.03.2026

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	31,41 m ²
Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Abstellraum	Ja
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Dusche
Wasch-/Trockenraum	Ja
Keller	Ja
Kapitalanlage	Ja

Als Ferienimmobilie nutzbar

Ja

Parkflächen

Stellplatzanzahl

1

Außen-Stellplatz

Preise

Kaufpreis

105.000,00 €

Hausgeld

190,00 €

Provisionspflichtig

Ja

Provision

3,57% inkl. MwSt.

Energie & Versorgung

Heizungsart

Zentralheizung

Energieträger

Öl

Energieausweis

Energieausweis liegt vor

Energieausweisart

Verbrauchsausweis

Wohngebäude

Ja

Ausstelldatum

03.09.2018

Gültig bis

02.09.2028

Endenergieverbrauch

151,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch

166,9 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse

E

Baujahr laut Energieausweis

1977

Primärenergieträger

Öl

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die möblierte 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 8 (Block A) im gepflegten Appartementhaus im Hädrichweg 2 in 88171 Weiler-Simmerberg. Die Wohnanlage wurde im Jahr 1976/1977 errichtet und umfasst insgesamt 19 Einheiten.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 31,41 m² und ist mit 41/1000 Miteigentumsanteilen im Grundbuch ausgewiesen. Der durchdachte Grundriss bietet einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile, ein Badezimmer, eine Diele sowie Zugang zum Balkon.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon mit freiem, unverbaubarem Ausblick – ohne direkte gegenüberliegende Bebauung. Die Südausrichtung sorgt für eine angenehme Belichtung und eine attraktive Aufenthaltsqualität.

Die Wohnung wurde Anfang der 2000er Jahre teilweise renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Gleichzeitig besteht Potenzial für eine weitere Modernisierung, um den Wert langfristig zu steigern oder das Objekt noch attraktiver für die Ferienvermietung zu gestalten.

Die Einheit wird möbliert angeboten und ist sofort nutzbar.

Die Vermietung an ständig wechselnde Gäste ist gemäß Teilungserklärung zulässig, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben:

- Kapitalanlage mit Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb)
- klassische Ferienwohnung
- Zweitwohnsitz
- Eigennutzung

Es fallen entsprechend Zweitwohnsitzsteuer und Kurpauschale an.

Zur Wohnung gehören:

- ein Kellerabteil
- ein zugeordneter Außenstellplatz (Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungszuordnung)

- ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Weiler-Simmerberg im Westallgäu – einer Region mit hoher Freizeit- und Erholungsqualität.

Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wander- und Radwegen sowie der Nähe zu bekannten Destinationen wie Lindau am Bodensee, Oberstaufen oder Bregenz. Das Westallgäu ist ganzjährig bei Urlaubern gefragt – sowohl im Sommer als auch im Winter.

Im Ort selbst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzte sowie eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Bodenseeregion und Alpenraum.

Die Kombination aus:

- touristischer Attraktivität
- rechtlich zulässiger Kurzzeitvermietung
- kompakter, gut vermietbarer Wohnungsgröße
- Südausrichtung mit freiem Ausblick

macht diese Immobilie besonders interessant für Kapitalanleger und Investoren.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 31,41 m²
- Wohnung Nr. 8, Block A
- 41/1000 Miteigentumsanteile
- Baujahr: 1976/1977
- Südbalkon mit freiem Ausblick
- Möblierte Übergabe möglich
- Küchenzeile integriert
- Badezimmer mit Dusche
- Kellerabteil
- Zugeordneter Stellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Öl-Zentralheizung (Einbau 2004)
- Laufende Instandhaltungen der Anlage (Fassadenarbeiten, Beleuchtung, Balkonplatte 2024 etc.)
- Neue Hausverwaltung seit 2025

Wirtschaftliche Kennzahlen:

- Hausgeld (Wirtschaftsplan 2025): 190,00 € / Monat
- Strom (durchschnittlich): ca. 12 € / Monat
- Grundsteuer: 42,08 € / Jahr
- Zweitwohnsitzsteuer: 446,40 € / Jahr

- Kurpauschale: 95,84 € / Jahr

Rücklagenstand gesamt per 31.12.2024:

- ca. 67.000 € --> Anteilig für diese Einheit (41/1000): ca. 2.747 €

Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot?

Bitte kontaktieren Sie mich telefonisch unter +49 162 4529742 oder
per Email: office@stella-immobilien.de.

Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des
notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen
Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Balkon 1



Wohnzimmer 4



Wohnzimmer 3



Küche 2



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Küche 1



Flur 1



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Kontakt Daten

Frau Stella Zuber

Mobil: 0162/4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Stella Immobilien

Wiggli 8

88167 Röthenbach

Telefon: +49 162 4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

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

