Bad Wurzach

# Tágas, szépen felújított (2004) családi ház csodálatos kilátással az Alpokra

*VP azonosító: 25413014*



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 343 $m^2$ • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 3288 $m^2$

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25413014 |
| Hasznos lakótér | ca. 343 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 10 |
| Hálószobák | 8 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1977 |
| Parkolási lehetoségek | 4 x Beálló, 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 895.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 150 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.06.2027 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 170.2 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1977 |

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan





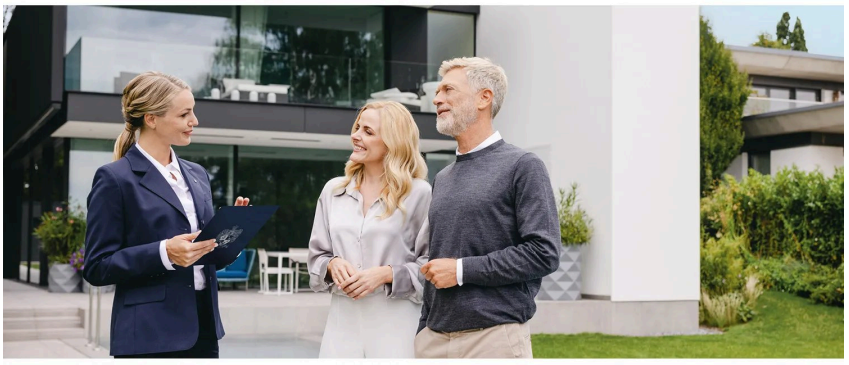
VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan





VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az ingatlan



VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Az elso benyomás

Tágas, szeretettel felújított (2004) családi ház csodálatos alpesi kilátással. Mit szólnál ahhoz, hogy kiszakadj a mindennapokból és feltöltodj a saját személyes oázisodban? Ez a bájos családi ház pontosan ezt a lehetoséget kínálja – gyönyöru környezetben, lenyugözo kilátással az Alpokra. Az 1977-ben épült, körülbelül 3288 m²-es telken található ingatlan 2004-ben átfogó felújításon esett át. A teljes lakóterület, amely körülbelül 343 m², és 10 szobával rendelkezik, kivételesen sokrétu teret kínál – ideális nagycsaládosok, többgenerációs együttélés, vagy akár egy kisebb vendégház kialakítására is. Belül egy jól megtervezett alaprajz található, változatos felhasználási lehetoségekkel: nyolc szoba rugalmasan átalakítható hálószobává, irodává, vendégszobává vagy gyerekszobává. Két tágas, világos fürdoszoba gondoskodik arról, hogy mindenki kellemes reggelt tölthessen. A ház szíve a földszint, ahol a konyha mellett egy nyitott teru nappali és étkezo található – tökéletes a közös étkezésekhez és a kellemes estékhez. Egy külön szoba pihenohelyet biztosít, akárcsak egy másik szoba, amelyet jelenleg vadászházként használnak. A tágas kert igazi oázis a jólétért: Élvezze a környezo zöld növényzet zavartalan kilátását, pihenjen a saját úszásra alkalmas tavában a meleg napokon, vagy lazítson a nap végén a privát szaunában. Itt az életminoség, a személyes fejlodés lehetosége és a természetközeli lét egyedülálló módon ötvözodik. Felkeltettük az érdeklodését? Akkor örömmel mutatjuk meg Önnek ezt a kivételes házat személyesen is.

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Részletes felszereltség

Modernisiert, gepflegt und voller Möglichkeiten – die Ausstattung im Überblick
Das im Jahr 2004 umfassend sanierte Einfamilienhaus wurde in vielen Bereichen modernisiert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dabei wurde besonderer Wert auf Qualität, Funktionalität und wohnliches Ambiente gelegt. Die wichtigsten Maßnahmen und Ausstattungsmerkmale im Überblick:
Fenster aus hochwertigem Tropenholz mit Doppelverglasung
Sanierungsmaßnahmen (2004):
Sämtliche Badezimmer wurden vollständig erneuert
Austausch aller Hausleitungen (Wasser-, Elektro- und Heizungsinstallationen inkl. Heizkörper)
Installation einer neuen Einbauküche mit moderner Kochinsel
Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge
Einbau eines Grundofens
Die Heizungsanlage (ursprünglich 1990 erneuert) wurde 2005 in Betrieb genommen
Weitere Modernisierungen:
2024: Erneuerung des Carport-Daches
Raumaufteilung und Ausstattung:
Erdgeschoss:
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und Kochinsel
Traditioneller Grund- bzw. Kachelofen sorgt für behagliche Wärme
Zusätzlicher Holzofen (Hinweis: Kassetteneinsatz muss erneuert werden)
Zwei Räume mit hochwertigem Echtholzparkett (Mooreiche und Buche)
Fliesenboden im restlichen Erdgeschossbereich – pflegeleicht und robust
Separates "Jagdstüberl" als gemütlicher Rückzugsort
Zweite Küche – ehemals als Wildkammer genutzt, ideal als zusätzliche Kochmöglichkeit oder Vorbereitungsküche
Heizungsanlage
Obergeschoss:
Buchenparkett- und Fliesenböden
Wellnessbereich mit Sauna
Großes Masterbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
Zusätzliches Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
Waschmaschinenanschluss vorhanden
Dachgeschoss:
Noch nicht ausgebaut – bietet viel Potenzial für zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche
(Die Dämmung des Daches ist bereits erfolgt)
Untergeschoss:
Öltanks
Wasserenthärtungsanlage (aktuell nicht in Betrieb – Wartung empfohlen)
Außenbereich:

Vier großzügige Carports – auch für Wohnwägen geeignet
Doppelgarage
Schwimmteich mit moderner Skimmer-Filteranlage – für Erholung direkt im eigenen Garten
Brunnen zur Gartenbewässerung und für den Teich
Naturstein-Gerätehaus mit integriertem Räucherofen
Hochwertiges Naturstein-Hochbeet
Beckmann-Gewächshaus für Hobbygärtner
Indirekte Gartenbeleuchtung für stimmungsvolle Abende im Freien

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Minden a helyszínrol

Lagebeschreibung – Idyllisch und dennoch gut angebunden

Das Anwesen befindet sich in einer kleinen, ruhigen Ortschaft zwischen Bad Wurzach und der Autobahn A96. Die Autobahn ist in nur etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen – so gelangen Sie beispielsweise schnell nach Lindau, Memmingen oder in andere Städte der Region. Ravensburg, Wangen im Allgäu und Biberach an der Riß – drei sehenswerte Städte in Oberschwaben – befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Bad Wurzach.

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des voralpinen Allgäus, lädt die Umgebung zum Durchatmen und Entspannen ein. Bad Wurzach, bekannt als Kur- und Erholungsort, besticht durch seinen charmanten Stadtkern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer lebendigen Kulturszene. Der weitläufige Kurpark, zahlreiche Veranstaltungen und ein reges Vereinsleben sorgen für Abwechslung und Lebensqualität.

Neben einem attraktiven Kultur- und Freizeitangebot bietet Bad Wurzach auch moderne Kur- und Wellnesseinrichtungen. Ob Sport, Entspannung oder Naturerlebnis – hier findet jeder das passende Angebot. Und das alles inmitten einer der schönsten Landschaften Süddeutschlands.

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2027.
Endenergiebedarf beträgt 170.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25413014 - 88410 Bad Wurzach

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0
E-Mail: memmingen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com