Bad Wurzach

# Großzügiges, liebevoll (2004) saniertes Einfamilienhaus mit herrlichem Alpenblick

*Objektnummer: 26062020*



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 343 m$^2$ • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3288 m$^2$

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26062020 |
| Wohnfläche | ca. 343 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 8 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1977 |
| Stellplatz | 4 x Carport, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 895.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 150 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 01.06.2027 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 170.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1977 |

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Die Immobilie

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



Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Die Immobilie

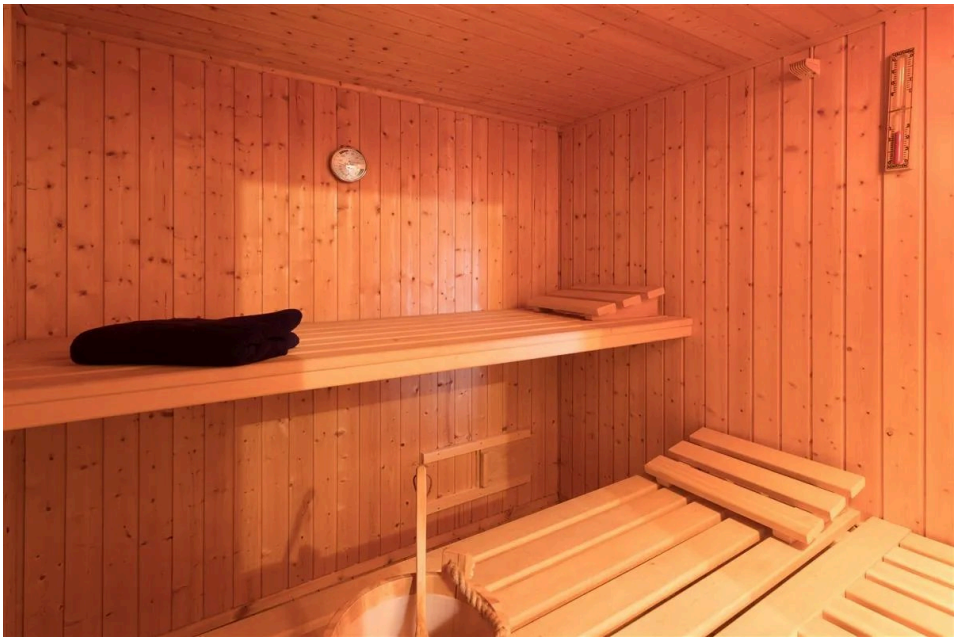




Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Die Immobilie

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



Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Die Immobilie



Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Ein erster Eindruck

Großzügiges, liebevoll (2004) saniertes Einfamilienhaus mit herrlichem Alpenblick

Wie wäre es, dem Alltag zu entfliehen und in Ihrer eigenen Wohlfühloase neue Kraft zu tanken? Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen genau diese Möglichkeit – inmitten einer herrlichen Umgebung mit weitem Blick bis zu den Alpen.

Die Immobilie wurde 1977 auf einem rund 3.288 m² großen Grundstück erbaut und im Jahr 2004 umfassend saniert. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 343 m² und insgesamt 10 Zimmern bietet sie außergewöhnlich viel Platz – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder sogar die Verwirklichung eines kleinen Pensionsbetriebs.

Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Acht Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer gestalten. Zwei großzügige, helle Badezimmer sorgen dafür, dass morgens niemand zu kurz kommt.

Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss mit einem offenen Wohn- und Esszimmer, der direkt an die Küche angrenzt – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Ein separates Zimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten, ebenso wie ein weiteres Zimmer, das derzeit als Jagdstüberl genutzt wird.

Der weitläufige Garten ist eine wahre Wohlfühloase: Genießen Sie den freien Blick ins Grüne, entspannen Sie an warmen Tagen im eigenen Schwimmteich oder lassen Sie in der hauseigenen Sauna den Tag in Ruhe ausklingen. Hier verbinden sich Lebensqualität, Raum zur Entfaltung und naturnahes Wohnen auf besondere Weise.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zeigen zu dürfen.

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26062020 - 88410 Bad Wurzach

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com