Bad Wurzach / Arnach

Traumhaus in Bad Wurzach-Arnach Ankommen-Aufatmen-Alpenblick

Objektnummer: 26258026



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236.5 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 808 m^2

Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

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

Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Auf einen Blick

Objektnummer	26258026
Wohnfläche	ca. 236.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 149 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	23.04 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

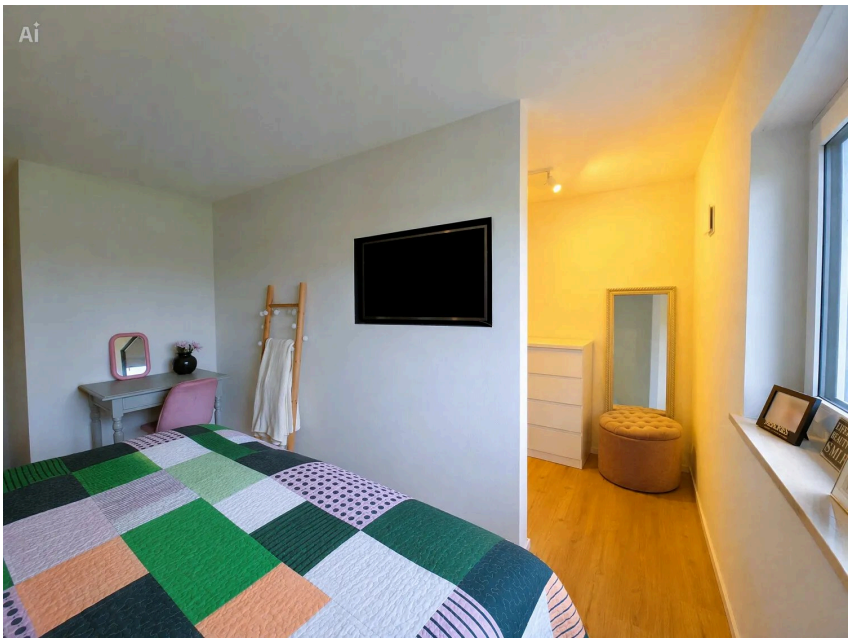
Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

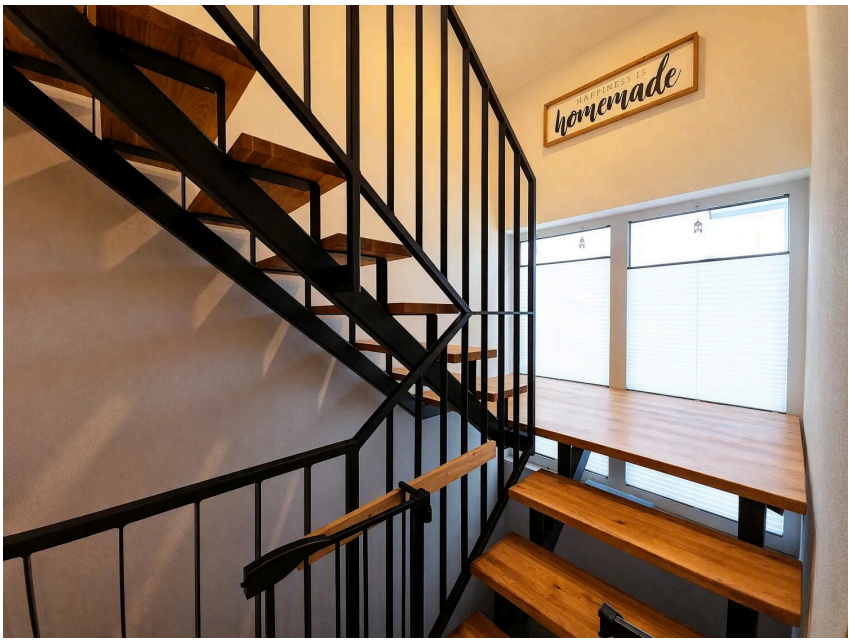
Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Die Immobilie



Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Ein erster Eindruck

Ein freier Blick bis zu den Bergen, großzügiger Wohnraum und moderne Haustechnik: Dieses Einfamilienhaus in Bad Wurzach-Arnach vereint zeitgemäßen Komfort mit einer besonderen Aussicht. Auf einem 808 m² großen Grundstück bietet es mit ca. 237 m² Wohnfläche viel Platz für das Familienleben und individuelle Wohnideen.

Das ursprünglich 1980 erbaute Haus wurde 2022 vollständig kernsaniert und umfassend erneuert. Die Sanierung umfasste sämtliche Leitungen, das Dach, alle Bäder sowie den gesamten Innenausbau und die Haustechnik. Darüber hinaus wurde der Grundriss in Teilbereichen optimiert. Das Ergebnis ist ein durchgehend modernisiertes Zuhause, das großzügige Räume mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die moderne Küche fügt sich harmonisch ein und bietet den passenden Rahmen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Ein moderner Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Der unverbaute Ausblick mit Bergsicht verleiht dem Wohnen einen besonderen Reiz.

Auch die privaten Rückzugsbereiche überzeugen: Das Elternschlafzimmer verfügt über einen angrenzenden Ankleidebereich. Großzügige Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und Entspannen. Ein separates Kinderbadezimmer ergänzt das familienfreundliche Raumangebot. Ein großer, heller Raum, der aktuell als Büro genutzt wird, schafft zusätzlichen Freiraum für konzentriertes Arbeiten oder individuelle Nutzungsideen.

Zur modernen technischen Ausstattung gehören eine Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit rund 8 kW Leistung, eine Wallbox sowie ein Smart-Home-System, das den Wohnkomfort durch zeitgemäße Steuerungsmöglichkeiten ergänzt.

Das großzügige Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet viel Platz für Erholung, Gartenideen und das Familienleben im Freien. Hier lässt sich der Alltag mit Weitblick genießen.

Ein attraktives Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine offene Aussicht in Bad Wurzach-Arnach schätzen.

Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Ausstattung und Details

- Ursprungsbaujahr 1980, im Jahr 2022 vollständig kernsaniert
- Sämtliche Leitungen, Dach, Bäder, Innenausbau und Haustechnik erneuert
- Grundriss in Teilbereichen optimiert
- Ca. 236,5 m² Wohnfläche und ca. 149 m² zusätzliche Nutzfläche
- 808 m² großes, vollständig eingezäuntes Grundstück
- 5,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer
- Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich
- Großzügige Kinderzimmer
- 2 Badezimmer, davon ein separates Kinderbadezimmer
- Großer, heller Raum, aktuell als Büro genutzt
- Offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche
- Moderner Kaminofen für behagliche Wohnatmosphäre
- Wärmepumpe und Smart-Home-Ausstattung
- Photovoltaikanlage mit ca. 8 kW Leistung
- Doppelgarage mit Wallbox
- Terrasse mit ca. 30 m² Fläche
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum
- Unverbauter Weitblick mit Bergsicht

Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Arnach, einem ländlich geprägten Ortsteil von Bad Wurzach. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer Infrastruktur, die Familien im Alltag zugutekommt.

Ein besonderer Vorteil ist das Bildungshaus Arnach: Kindergarten und Grundschule befinden sich hier unter einem Dach und arbeiten eng zusammen. Das erleichtert den Übergang zwischen den Einrichtungen und bietet Kindern ein vertrautes Lernumfeld. Der örtliche Dorfmarkt ergänzt die Nahversorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie medizinische Versorgung stehen in den umliegenden Städten Bad Wurzach und Leutkirch zur Verfügung.

Für gemeinsame Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wanderwege durch Wiesen und Wälder, Ausblicke auf die Alpenkette und Bademöglichkeiten an den Naturseen der Brunnenweihergruppe laden zu Unternehmungen ein. Sport- und Vereinsangebote ergänzen das Familienleben vor Ort.

Auch die regionale und überregionale Anbindung ist ein Standortvorteil. Über die B 465 bestehen Verbindungen nach Bad Wurzach und Leutkirch sowie weiter in Richtung Biberach und Ulm. Ravensburg und die Bodenseeregion sind über das regionale Straßennetz in Richtung L 314 und B 30 angebunden.

Die Autobahn A96 ist über die Anschlussstelle Leutkirch-West erreichbar und verbindet die Region mit Memmingen und München sowie mit Lindau und dem Bodensee. Am Autobahnkreuz Memmingen besteht Anschluss an die A7 in Richtung Ulm und Kempten.

Regionale Busverbindungen ergänzen die Mobilität. Der Bahnhof Leutkirch bietet Anschluss an die Bahnstrecke München–Lindau. So verbindet der Standort ein naturnahes Familienleben mit der Erreichbarkeit wichtiger Arbeits-, Bildungs- und Freizeitstandorte im Allgäu und in Oberschwaben.

Objektnummer: 26258026 - 88410 Bad Wurzach / Arnach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com