Bad Wurzach

Charmantes Haus mit großzügigem Wohnkonzept

Objektnummer: 26413029



KAUFPREIS: 887.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 949 m²

Objektnummer: 26413029 - 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: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Auf einen Blick

Objektnummer	26413029
Wohnfläche	ca. 315 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	887.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Auf einen Blick: Energiedaten

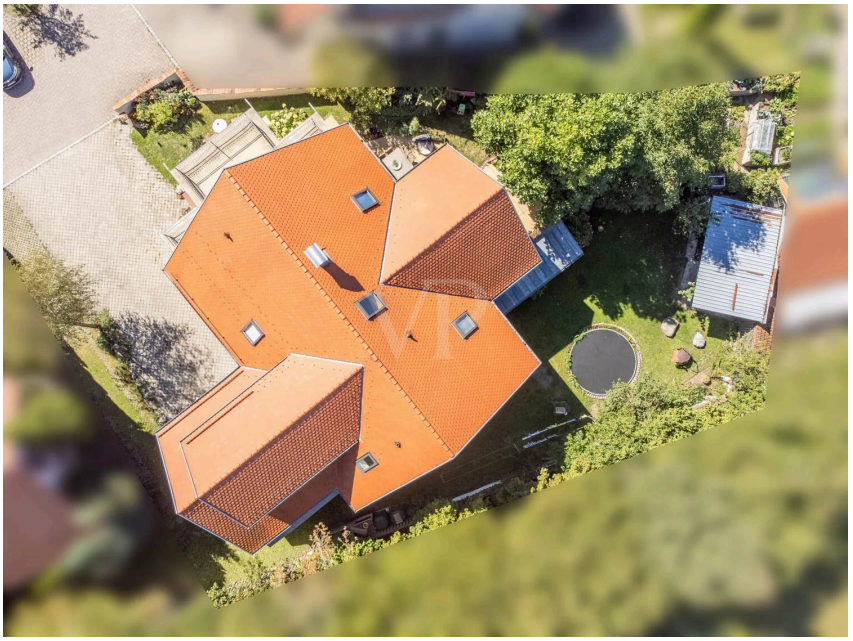
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	203.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

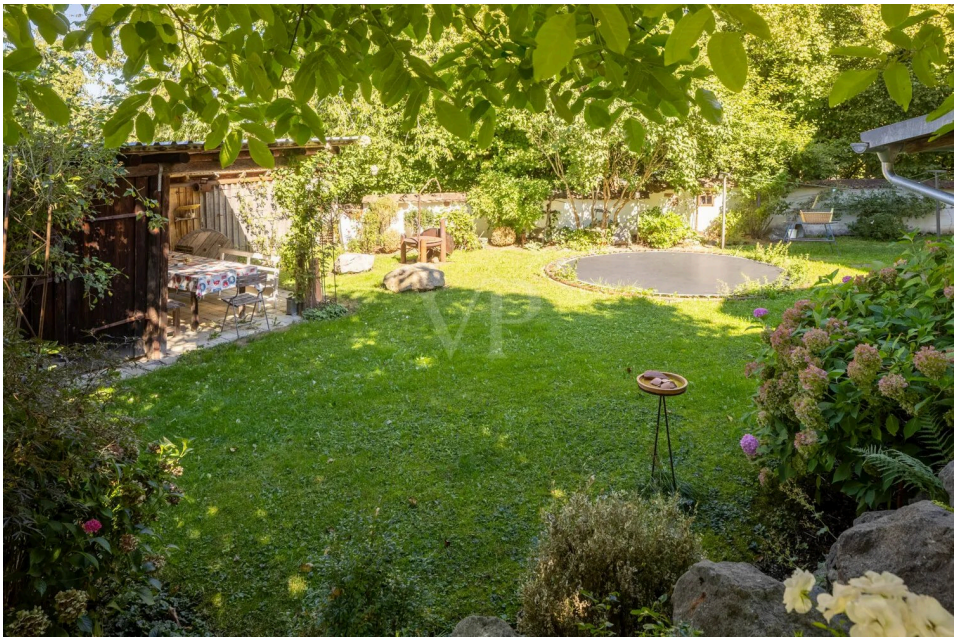
Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten überzeugt das Haus mit seinem besonderen Charakter und seiner großzügigen Wohnqualität. Auf ca. 315 m² Wohnfläche und einem ca. 949 m² großen Grundstück bietet es viel Raum für Familie, Gäste und individuelle Lebensentwürfe. Die gelbe Fassade und die weißen Fensterläden verleihen dem Haus eine zeitlose und einladende Ausstrahlung. Die großzügige Auffahrt und die überdachte Terrasse ergänzen den Außenbereich.

Im Inneren erstreckt sich das Haus über drei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist die maßgefertigte, hochwertige Schreinerküche mit edlen Holzfronten und großzügigen Arbeitsflächen. Der offene Übergang zum angrenzenden Essbereich schafft einen einladenden Mittelpunkt des Hauses. Ein separater Frühstücksraum mit Fußbodenheizung ergänzt den Wohnbereich. Hochwertige Materialien wie Mikrozement, Fliesen und Echtholzböden sowie zahlreiche Fenster schaffen eine helle und wohnliche Atmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet 4 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Mehrere Zimmer verfügen über Zugang zur Dachterrasse. Ein besonderes Highlight ist ein Schlafzimmer mit eigener Treppe zum ausgebauten und verkleideten Dachboden. Die Korkböden verleihen den Schlafräumen eine warme und behagliche Atmosphäre.

Über der Garage befindet sich ein großzügiger, separat zugänglicher Büroraum. Im Untergeschoss stehen zwei weitere Wohnräume zur Verfügung, davon einer mit direktem Gartenzugang und Dusche. Hauswirtschafts-, Lager- und Technikräume ergänzen das Raumangebot.

Die großzügige Terrasse schafft eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein großzügiges und vielseitiges Zuhause mit ca. 315 m² Wohnfläche – ideal für alle, die viel Raum, Komfort und individuelle Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Ausstattung und Details

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:
Haus allgemein:
- massiv errichtetes Wohnhaus
- drei Etagen
- zweifach verglaste Holzfenster
- Öl Heizung
- Fußbodenheizung im Frühstückraum und Kastenfenster
- Grundofen mit Kacheln
- großzügige Wohnfläche
- Dachboden Nutzbar und vom Kinderzimmer 2 Begehbar
- Wäscheabwurfschacht
Erdgeschoss:
- maßgefertigte, hochwertige Schreinerküche mit offenem Grundriss, angrenzendem Essbereich und separater Speisekammer
- Einbauküche mit Dunstabzug, Kochfeld Ceranfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank
- separater Frühstücksraum
- Böden sind mit Beton Design, Fließen und Echtholz ausgestattet
- Kachelofen
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
Dachgeschoss:
- Böden in den Schlafzimmern sind mit Kork ausgestattet

- zwei Kinderzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse, davon ein Zimmer mit Zugang über eine Treppe zum ausgebauten und verkleideten Dachboden (nicht beheizt und nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten)
- zudem noch ein Kinderzimmer
- ein Gästezimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- Durchgang zu einem über der Garage ausgebauten Büroraum, der zusätzlich über einen separaten Zugang von außen verfügt
Dachboden:
- ausgebauter und verkleideter Dachboden (nicht beheizt und nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten)
Untergeschoss:
- zwei Wohnräume, beide mit direktem Zugang zum Garten und ein Raum mit

integriertem Duschbad
- Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum mit Tor, Fenster und einer Zufahrtsmöglichkeit
- Kellerraum
- Heizungsraum
- Holzlager mit separatem Holzabwurfschacht

Außenbereich:
- Terrasse
- liebevoll angelegter Garten
- Doppelgarage mit integriertem Einbauschrank für zusätzlichen Stauraum
- Gartenhütte
- Bodentrampolin

Objektnummer: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Hauerz der Stadt Bad Wurzach. Die Ortschaft mit rund 1.200 Einwohnern bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre und eine gute Grundversorgung mit Kindergarten, Grundschule, Bäckerei und Metzgerei.

Das nahegelegene Bad Wurzach mit rund 15.000 Einwohnern bietet eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Restaurants und weiterführenden Schulen. Gleichzeitig lädt die reizvolle Landschaft rund um Hauerz mit Wiesen, Wäldern sowie Rad- und Wanderwegen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Das nahegelegene Freibad bietet zudem insbesondere in den Sommermonaten eine attraktive Möglichkeit zur Erholung und Freizeitgestaltung für die ganze Familie.

Die Lage verbindet somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur von Bad Wurzach.

Objektnummer: 26413029 - 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: 26413029 - 88410 Bad Wurzach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com