Bad Wurzach

Maison individuelle spacieuse avec vue sur les Alpes

CODE DU BIEN: LH642



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 343 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3288 m^2

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	LH642
Surface habitable	ca. 343 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	4 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.06.2027
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	170.2 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété





CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété





CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété





CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

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



CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

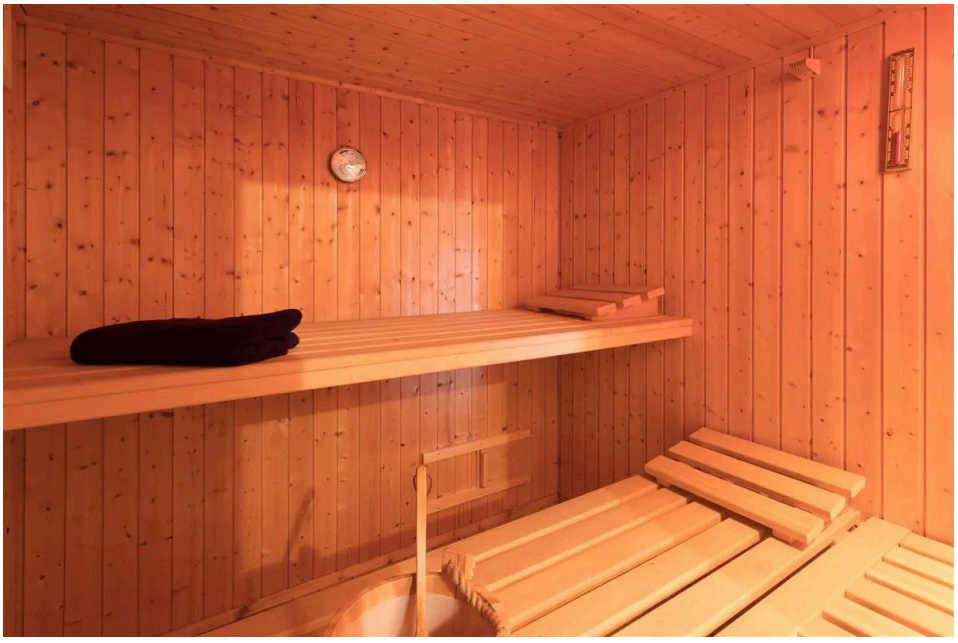




CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété





CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

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



CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La propriété



CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Une première impression

Spacieuse maison individuelle avec vue sur les Alpes – votre nouvelle demeure au charme unique. Envie d'échapper au tumulte quotidien et de vous ressourcer dans votre propre oasis de tranquillité ? Cette charmante maison individuelle vous offre précisément cette opportunité, nichée dans un cadre magnifique avec une vue imprenable sur les Alpes. Construite en 1977 sur un terrain d'environ 3 288 m², la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète en 2004. Avec une surface habitable totale d'environ 343 m² et 10 pièces, elle offre un espace exceptionnel – idéal pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles, ou même la création d'une petite maison d'hôtes. À l'intérieur, vous découvrirez un agencement bien pensé offrant de multiples possibilités d'aménagement : huit pièces peuvent être configurées selon vos envies en chambres, bureaux, chambres d'amis ou chambres d'enfants. Deux salles de bains spacieuses et lumineuses garantissent le confort de chacun dès le matin. Le cœur de la maison est le rez-de-chaussée, avec un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, attenant à la cuisine – idéal pour les repas partagés et les soirées conviviales. Une pièce séparée offre un refuge paisible, tout comme une autre pièce actuellement aménagée en pavillon de chasse. Le vaste jardin est un véritable havre de paix et de bien-être : profitez d'une vue imprenable sur la verdure environnante, détendez-vous dans votre bassin privé lors des belles journées, ou relaxez-vous dans le sauna privé en fin de journée. Ici, qualité de vie, espace pour l'épanouissement personnel et vie au plus près de la nature se conjuguent de façon unique. Intrigué(e) ? Nous serions ravis de vous faire visiter cette maison d'exception.

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Ruchti

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com