Bad Wurzach

Ampia casa indipendente con vista sulle Alpi

Codice oggetto: LH642



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 343 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3288 m^2

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	LH642
Superficie netta	ca. 343 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	4 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 150 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	170.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà





Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà





Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà





Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà

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



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà

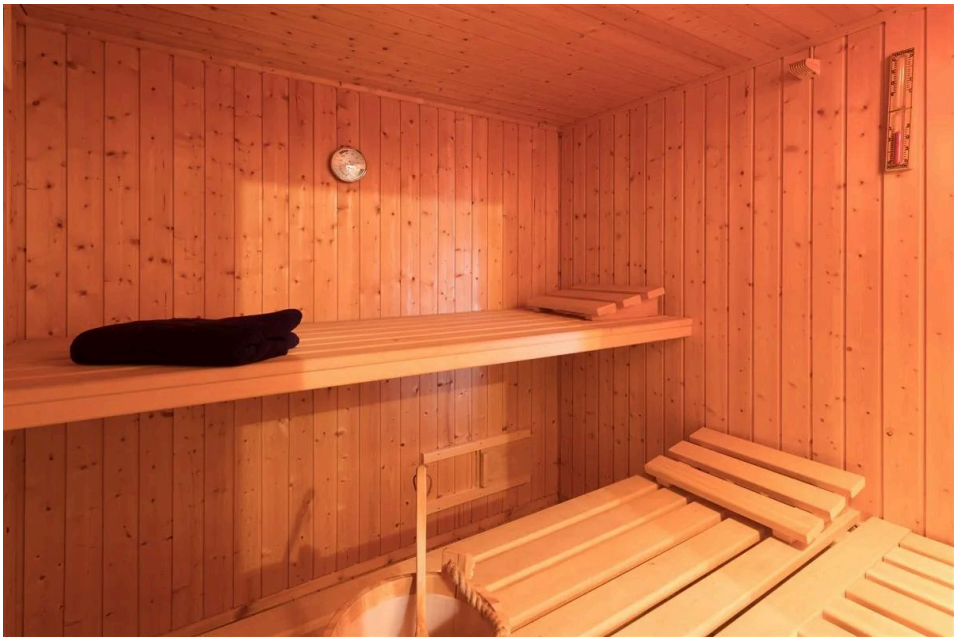




Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà





Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà

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



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

La proprietà



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Una prima impressione

Ampia casa indipendente con vista sulle Alpi: la vostra nuova casa dal fascino speciale. Che ne dite di fuggire dalla frenesia quotidiana e ricaricarvi nella vostra oasi personale? Questa affascinante casa indipendente vi offre proprio questa opportunità, immersa in un contesto magnifico con una vista mozzafiato che si estende fino alle Alpi. Costruita nel 1977 su un terreno di circa 3.288 m², la proprietà è stata ampiamente ristrutturata nel 2004. Con una superficie abitabile complessiva di circa 343 m² e 10 stanze, offre uno spazio eccezionale, ideale per famiglie numerose, convivenze multigenerazionali o anche per la creazione di una piccola pensione. All'interno, troverete una planimetria ben progettata con diverse opzioni di utilizzo: otto stanze possono essere configurate in modo flessibile come camere da letto, uffici, camere per gli ospiti o camerette per bambini. Due bagni spaziosi e luminosi assicurano che nessuno rimanga deluso al mattino. Il cuore della casa è il piano terra, con un soggiorno e una sala da pranzo open space direttamente adiacenti alla cucina, perfetti per pasti in compagnia e serate conviviali. Una stanza separata offre un rifugio, così come un'altra stanza attualmente utilizzata come rifugio di caccia. L'ampio giardino è una vera oasi di benessere: godetevi la vista libera sul verde circostante, rilassatevi nel vostro laghetto privato nelle giornate calde o rilassatevi nella sauna privata a fine giornata. Qui, qualità della vita, spazio per la crescita personale e vita a contatto con la natura si fondono in un modo unico. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Allora non vediamo l'ora di mostrarvi personalmente questa casa eccezionale.

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Ruchti

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com