

Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## \*Lage Lage Lage\* Perfekt für Senioren!

Objektnummer: 24413014



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24413014
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	72.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Ein erster Eindruck

Diese seniorengerechte und sonnige Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in bester Wörishofener Lage. Mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmern bietet dieses Schmuckstück reichlich Platz, einen klugen Grundriss und wirkt durch die Südost-Ausrichtung sehr hell und gemütlich. Mit ca. 32 m<sup>2</sup> bietet das offen gestaltete Wohn- und Esszimmer viel Platz um sich gemütlich und wohnlich einrichten zu können. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon und zur kleinen aber feinen Küche, die trotz ihrer Größe ausreichend Platz für allerlei Geräte, Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Der ca. 17 m<sup>2</sup> große Balkon erstreckt sich über die Süd- und die Ostseite des im Grünen gelegenen Mehrfamilienhauses, welcher beidseitig durch eine Markise beschattet werden kann und stellt somit eine ruhige und vor allem pflegeleichte Ruheoase dar. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit tiefer Einstiegshöhe und einer geräumigen Dusche. Zudem verfügt die gesamte Wohnung über eine Fußbodenheizung, welche gerade an den kalten Tagen für wohltuende Wärme sorgt. Die Erstbesitzer dieses Schmuckstücks konnten glücklicherweise an der Grundrissgestaltung mitwirken und die Wohnung mit vielen sinnvollen Highlights versehen. Beispielsweise wurde das separate Gäste-WC vergrößert, um ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner zu schaffen. Ein zusätzlicher und sehr geräumiger Abstellraum, wurde mit einem großzügigen Einbauschränk gestaltet um reichlich Stauraum und Lagerfläche innerhalb der Wohnung zu schaffen. Zudem gilt es gerade hier, die besondere Lage hervorzuheben. Fußläufig erreichen Sie entspannt die Therme Bad Wörishofen, sowie die Innenstadt mit ihren beliebten Cafés und Boutiquen, jegliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, den Bahnhof, Ärzte u.v.m. Der Maklerklassiker "Lage, Lage, Lage" trifft es hier somit genau auf den Punkt. Lassen Sie sich von dieser geschmackvollen Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Ausstattung und Details

- \* Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- \* Zusätzlicher Heizkörper im Schlafzimmer
- \* 2 Schlafzimmer
- \* Großzügige Einbauschränke
- \* Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche
- \* Separates WC mit Waschmaschine und Trockner
- \* Garderobe
- \* Südostbalkon mit Markise(n)
- \* Alle Fenster sind mit Rollläden versehen
- \* Einbauküche
- \* Keller
- \* Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Alles zum Standort

Bad Wörishofen liegt im beliebten Landkreis Unterallgäu, etwa 80 km westlich von München und 35 km östlich der Stadt Memmingen. Mit circa 16.600 Einwohnern ist der Kneippkurort die größte Stadt im schwäbischen Landkreis Unterallgäu. Hier wirkte Sebastian Kneipp als Pfarrer und verbreitete seine Erkenntnisse von der heilenden Kraft des Wassers, der Grundlage der Kneipp-Kur. Im Ort ist eine umfassende Infrastruktur vorhanden, die (fast) keine Wünsche offen lässt: Die schöne Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges kulturelles Angebot und Freizeitmöglichkeiten sprechen für sich. Dank Therme, Bücherei, Museen, Eisstadion, Flugplatz, Gastronomie, vielen Vereinen und dem nahe gelegenen Skylinepark kommt sicherlich keine Langeweile auf. Kindergärten und Schulen, Ärzte, Apotheken, sowie Bus- und Bahnanbindung vervollständigen den guten Eindruck. Trotz der idyllischen Lage haben Sie durch den in wenigen Minuten erreichbaren Autobahnanschluss zur A96 eine sehr gute Verkehrsanbindung, zum Beispiel erreichen Sie den Flughafen Memmingen in rund einer halben Stunde, Augsburg oder Kempten in etwa 45 Minuten und München innerhalb einer Stunde.

Objektnummer: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 72.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24413014 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu

E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)