

Bad Wurzach – Bad Wurzach

# Eigentumswohnung zu verkaufen

*Número de propiedad: 24413033*



*www.von-poll.de*

PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## De un vistazo

Número de propiedad	24413033
Superficie habitable	ca. 69,95 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	245.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	156.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.05.2027	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## La propiedad





Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht hier eine gepflegte Dachgeschosswohnung, die im Jahr 1992 erbaut wurde und durch ihre moderne Gestaltung ein angenehmes Wohnambiente bietet. Die Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>. Durchdacht konzipiert, überzeugt diese Wohnung mit zwei einladenden Zimmern, die Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der großzügig angelegte Wohn-, Ess- und Küchenbereich wurde erst kürzlich renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design. Besonders hervorzuheben ist die Einbindung der Küche in den offenen Wohnbereich, was eine optimale Nutzung des Raumes gewährleistet und gesellige Abende mit Familie und Freunden ermöglicht. Erst vor kurzem erneuert, bindet sich diese Einbauküche harmonisch in den Raum ein und ist mit modernen Geräten ausgestattet, die für Komfort und Funktionalität im Alltag sorgen. Die Wohnung verfügt des weiteren über ein Schlafzimmer, das durch seine angenehme Größe eine erholsame Rückzugsmöglichkeit bietet. Neben der Schlafgelegenheit finden auch Stauraum und ein Arbeitsplatz problemlos Platz. Das angrenzende Badezimmer ist ebenfalls modern gehalten und funktional ausgestattet. Ein zusätzlicher Vorteil dieser Dachgeschosswohnung ist der Balkon, der zum Verweilen einlädt und ausreichend Fläche für gemütliche Stunden im Freien bietet. Hier können Sie entspannte Sonnenstunden genießen oder den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen. Die Lage und Infrastruktur der Immobilie ermöglichen schnellen Zugang zu wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen. Dies macht die Wohnung zu einem idealen Angebot für Einzelpersonen und Paare, die Stadtnah wohnen und dennoch den Vorteil eines ruhigen Rückzugsortes genießen möchten. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro jederzeit gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Detalles de los servicios

- Die Heizungsanlage im Haus wurde 2024 ausgetauscht. Hier wurde eine Gas-Zentralheizung eingebaut.  
(Der Energieausweis für die neue Heizungsanlage wurde von der Hausverwaltung zur Erstellung in Auftrag gegeben und wird nachgereicht)
- Wohn-, Ess- und Küchenbereich wurde 2022 frisch renoviert
- neue Einbauküche (2022)
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zwischenwände wurden entfernt (2022)
- Bodenbeläge wurden 2022 erneuert
- Balkonboden 2022 erneuert
- ein Tiefgaragenstellplatz
- ein Kellerabteil
- ein Abteil im Dachboden
- Besucherparkplatz vor dem Haus

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Bad Wurzach. Zur Autobahn benötigt man mit dem Auto ca. 15 Minuten. Ab der Autobahn erreichen Sie Lindau, Memmingen in kürzester Zeit. Inmitten der malerischen voralpinen Allgäuer Hügellandschaft, fernab vom hektischen Alltag der Großstädte findet in Bad Wurzach jeder sein Lieblingsplätzchen zum aufatmen und genießen. Die hübsche Innenstadt mit zahlreichen Geschäften lädt zum Einkaufsbummel und der Kurpark zum gemütlichen Schlendern ein. Zahlreiche Vereins-, Kultur- und Tanzveranstaltungen sorgen für Kurzweil und gute Unterhaltung. Bad Wurzach bietet seinen Bürgerinnen und Bürgern, auch durch die Kur- und Wellnesseinrichtungen, ein besonders facettenreiches Freizeitangebot. Von Wellness über vielseitige Sport- und Bewegungsangebote und ganz unterschiedlichen kulturellen Freizeitmöglichkeiten reicht die Bandbreite. Eines haben alle Angebote gemeinsam: Sie sind eingebettet in die wunderschöne Landschaft rund um Bad Wurzach.

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2027. Endenergiebedarf beträgt 156.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Número de propiedad: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)