

Bad Wurzach – Bad Wurzach

# EFH mit Ferienwohnung in Randlage auf großzügigem Grundstück

????????? ??????????: 24413027



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

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 122,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ?????: 1.235 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24413027	????? ???????	545.000 EUR
????????????	ca. 122,9 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	5	????? ???????????????	2023
???????????	4	?????????	???????
????? ??????????????	1970	???????????????	ca. 73 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?????????????? ????????????

???? ????????????	???????????????? ??????	???????????????? ????????????	BEDARF
?????????????? ???????????????? ???????? ???	11.08.2034	???????? ??????? ????????????	173.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ????????????	??????	???????????? ???????????? ????????????	F
		????? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1972

???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ?????????





???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

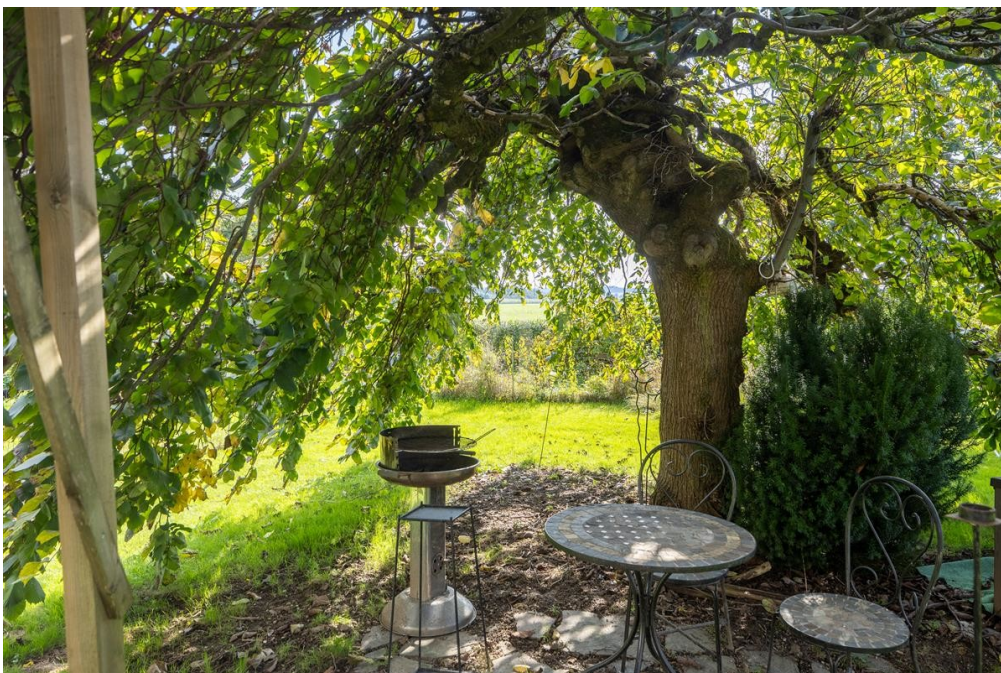
?? ?????????





???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ?????????





???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ?????????





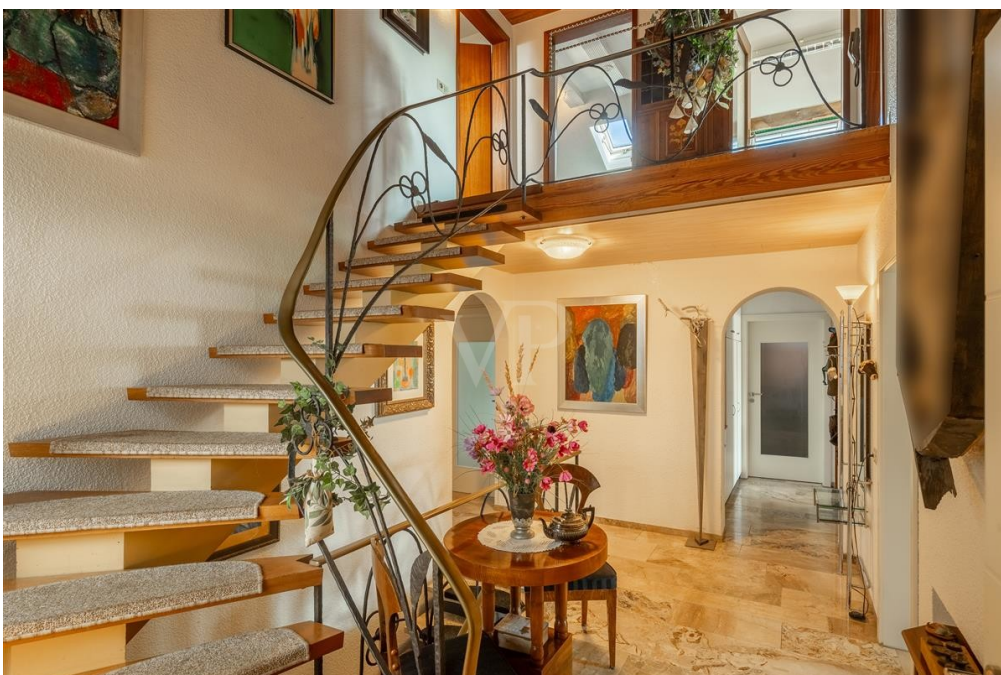
???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ?????????



???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ?????????





???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ?????????





???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?? ?????????



???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 befindet sich auf einem ca. 1235 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon 5 Schlafzimmer und 4 Bäder, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Die Wohnfläche verteilt sich nur auf zwei Etagen: Erdgeschoss und Obergeschoss. Souterrain ist in der Wohnflächenberechnung nicht inbegriffen. Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert, so wurden beispielsweise die Wasserleitungen von 2010 bis 2023 erneuert und die Fenster im Jahr 2008 ausgetauscht alle bis auf die im Obergeschoss und in der Speisekammer im Erdgeschoss. Im Jahr 2020 wurden neue Türen im Erdgeschoss eingebaut und 2012 wurde der Kachelofen erneuert mit einem neuen Brennraum und eine Wassertasche installiert. Außerdem verfügt das Haus über zwei Solaranlagen, von denen sich eine automatisch nach der Sonne ausrichtet. Die hochwertige Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem eine moderne Einbauküche mit Kaminanschluss, ein großes Wohnzimmer mit Kachelofen, Fußbodenheizung, Wandheizung, Nachtspeicherofen sowie Sockelheizungen in verschiedenen Räumen. Das gesamte Haus ist gut isoliert und verfügt über eine effiziente Heizungsanlage mit Kachelofen, Gastherme und zwei Solaranlagen. Auch der Außenbereich des Hauses ist mit zwei Gewächshäusern, einem Schuppen und einer Werkstatt ansprechend gestaltet. Für Gartenfreunde gibt es mehrere Hochbeete auf Aluminiumfüßen, eine Zisterne mit 10 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und Gartenwasserleitungen mit drei Zapfstellen. Am Haus sind zwei Markisen angebracht, ebenso eine am Gewächshaus und am Holzlager die im Sommer angenehmen Schatten spenden. Die Lage des Hauses ist ruhig und bietet eine erholsame Atmosphäre. Die Umgebung ist von viel Grün geprägt und lädt zum Entspannen und Erholen ein. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides und gepflegtes Einfamilienhaus, das mit vielen Annehmlichkeiten und moderner Ausstattung überzeugt.

???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

????????????????? ??? ??????????

Das Einfamilienhaus wurde 1970 erbaut. Erstbezug 1972

Folgende Renovierungen wurden durchgeführt

- Wasserleitungen neu verlegt von 2010-2023
- Neue zweifachverglaste Kunststofffenster bis auf Obergeschoss und in der Speisekammer im Erdgeschoss
- Im Erdgeschoss wurden die Türen mit Lichtausschnitt und die Eingangstüre im Jahr 2020 erneuert
- WC mit Direktabsaugung und Würfelschacht im Erdgeschoss
- Ferienwohnung im Souterrain wurde komplett neu aufgebaut im Jahr 2012 (Einbauküche, Fußbodenheizung im Wohn- und Schlafzimmer, Wandheizung im Flur und im Bad, Duschbad mit WC)

Technik Heizung

- Kachelofen mit Wassertasche (2012)
- zwei Solaranlagen (2012 und 2020) mit Heizung Unterstützung
- neue Gastherme (Weishaupt) mit 4.000 Liter Flüssiggastank (2017)

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein

- Souterrain / Keller / Ferienwohnung, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Gesamtwohnfläche ca. 122,90 m<sup>2</sup> laut Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1970
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Gas Heizung mit Gas Tank
- ein Kachelofen
- Ortseigene Wasserversorgung Quellwasser mit Härtegrad 8,5dH
- Fußbodenheizung im Gästezimmer, Badezimmer und in der Ferienwohnung
- Wandheizung im Esszimmer, Badezimmer Erdgeschoss und Untergeschoss
- Sockelheizung im Erdgeschoss (Schlafzimmer, WC und Gästezimmer) installiert
- Sockelheizung Oberschoss (Schlafzimmern, Vorraum, Abstellraum, Bad und WC) vorbereitet

- Nachtspeicherofen zusätzlich zur Sockelheizung

Souterrain / Untergeschoss

- Ferienwohnung mit Einbauküche
- Heizungsraum
- direkter Durchgang zur Garage
- Bodenbelag im Untergeschoss ist gefliest

Erdgeschoss:

- moderne Einbauküche mit Feuerstelle vom Kachelofen



- Einbauküche mit Dunstabzug, Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühlschranks- und Gefrierkombination (Markengeräte Siemens / Küppersbusch)
  - Küchenfließen sind von Villeroy und Boch
  - Bodenbeläge im Erdgeschoss sind Fliesen, Vinyl, Echtholz Parkett und Marmor im gesamten Treppenhaus + Erdgeschoss Flur
  - ein Tageslicht-Duschbad mit WC
  - Duschbad mit WC (Gästezimmer)
  - Gäste - WC
  - Wohnzimmer mit Kachelofen inkl. Wassertasche
  - zwei Schlafzimmer
- Obergeschoss:
- zwei Schlafzimmer
  - Abstellraum
  - Vorraum
  - ein Tageslicht-Duschbad
  - Gäste - WC
  - Balkon
- Außenbereich:
- zwei Gewächshäuser mit einem Hagelschutznetz
  - Schuppen
  - Werkstatt
  - mehrere Hochbeeten auf Alufüssen mit Aluaufbau
  - Zisterne ca. 10 m<sup>3</sup>
  - Gartenwasserleitungen mit drei Abnahmestellen
  - vier Markisen

???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich zwischen Bad Wurzach und der Autobahn A96 in einer kleinen Ortschaft neben Hauerz. 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.

??????? ???????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 173.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.



???????? ??????????: 24413027 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)