

Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

# Eindrucksvolles Einfamilienhaus - \*2023 modernisiert\*

????????? ??????????: 24413035



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

???? ??????: 860.000 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 508 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

???????? ??????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24413035	????? ???????	860.000 EUR
?????????????	ca. 190 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	2	????? ???????????????	2023
?????????????	2	?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????
????? ???????????????	1978		
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ???????????????		

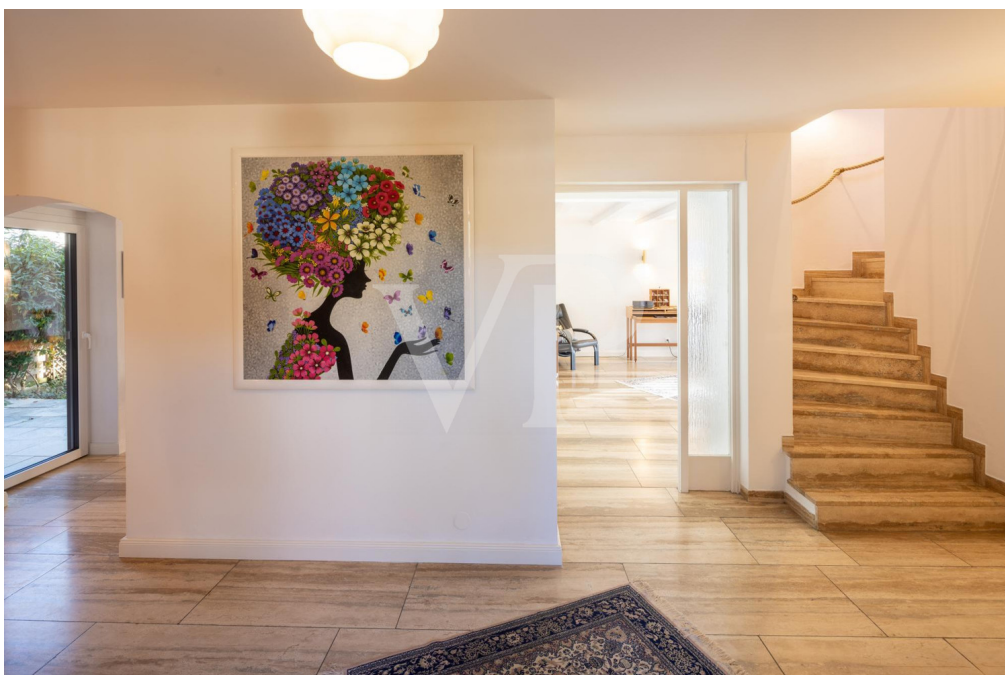
???????? ??????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	96.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2014
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ?????????





??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????



**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)

??????? ????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

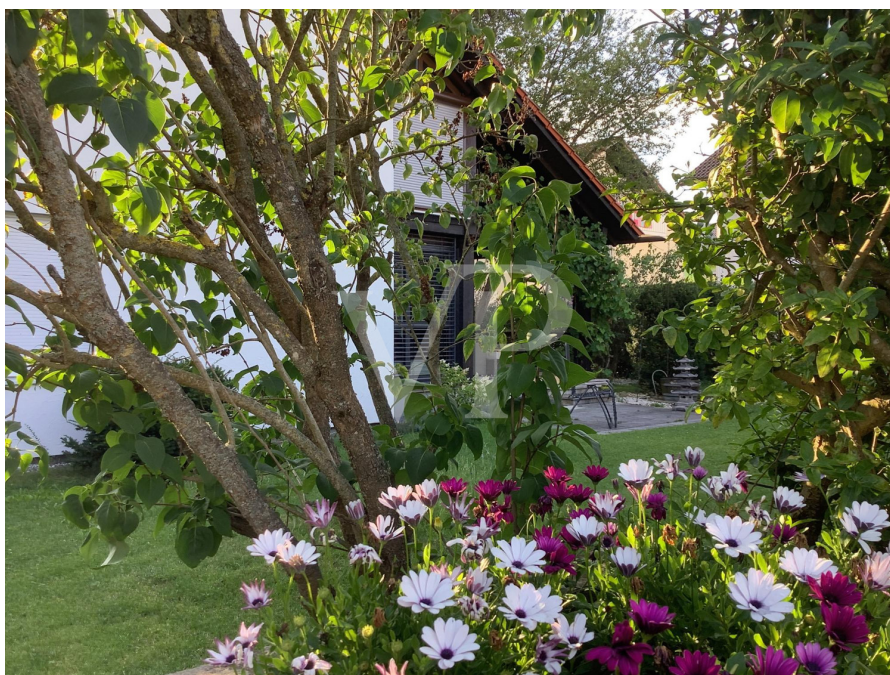
?? ????????





??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????





??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????



??????? ????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????





???????? ??????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ?????????



??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????



??????? ????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????





??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

Dieses ausgesprochen attraktive Einfamilienhaus bietet eine gehobene Ausstattung und befindet sich in einem hervorragenden Zustand, dank umfassender Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 508 m<sup>2</sup> eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Große und helle Räume prägen das gesamte Haus und schaffen eine einladende sowie freundliche Atmosphäre. Der zentral gelegene Kamin im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit und Wärme an kühleren Tagen. Die Immobilie verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die individuell gestaltet und genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das Ankleidezimmer, das zudem flexibel als drittes Schlafzimmer umgestaltet werden kann, um den Bedürfnissen größerer Familien gerecht zu werden. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine großzügige bodentiefe Dusche, bietet reichlich Platz und wirkt durch warme Farben und die indirekte Beleuchtung ruhig und harmonisch. Das Badezimmer im Obergeschoss bietet ebenfalls eine bodentiefe Dusche und eine geräumige Badewanne. Das Farb- und Lichtkonzept findet sich hier ebenfalls wieder und sorgt für ein besonderes Raumgefühl. Ein nach Süd-West ausgerichteter Freisitz lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und windgeschützt die Sonnenstrahlen zu genießen. Die offene Gestaltung des Außenbereichs bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und ermöglicht eine individuelle Gestaltung nach eigenen Wünschen. Beheizt wird das Anwesen mit einer Gaszentralheizung und einem Mix aus Heizkörpern und Fußbodenheizung. Die Ausstattung der Immobilie ist von gehobener Qualität, was sich in der Wahl der Materialien und der Verarbeitung widerspiegelt. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional, um den Wohnkomfort zu maximieren. Die Küche ist modern und hochwertig ausgestattet, sodass kulinarische Abende mit Familie und Freunden zum Vergnügen werden. Gerade die Bewohner der Gartenstadt profitieren zudem von der vorhandenen Infrastruktur der Umgebung, die alles Notwendige für den täglichen Bedarf bietet. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu erleben und sich von den großzügigen Wohnbereichen und der hochwertigen Ausstattung vor Ort zu überzeugen. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren, um sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.



??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

- \* Ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ca. 508 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Insgesamt 5 Zimmer
- \* Zwei Schlafzimmer
- \* Großes Ankleidezimmer, welches auch als Schlafzimmer genutzt werden kann
- \* Sehenswerter Kamin
- \* Vollunterkellert mit großzügigem Hobbyraum
- \* Große und weite Räume
- \* Zwei hochwertige und geräumige Tageslichtbäder
- \* Zwei Außenstellplätze für PKW
- \* Neuwertige und vollausgestattete Küche

??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

Die Gartenstadt in Bad Wörishofen bietet eine idyllische und ruhige Wohnlage, geprägt von grünen Parks und gepflegten Spazierwegen. Diese Gegend verbindet die Nähe zur Natur mit der Bequemlichkeit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind leicht erreichbar, während das Stadtzentrum mit seinen Geschäften und Cafés nur wenige Minuten entfernt liegt. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A96 und den öffentlichen Nahverkehr bietet schnellen Zugang zu umliegenden Städten. Mit zahlreichen Freizeitangeboten wie der Therme Bad Wörishofen, Golfplätzen und Radwegen ist Bad Wörishofen ideal für Familien, Ruhesuchende und aktive Menschen. Hier finden Sie eine hohe Wohnqualität in einem harmonischen Umfeld.

??????? ???????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

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

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)