

Bad Wurzach – Bad Wurzach

# Eigentumswohnung zu verkaufen

VP azonosító: 24413033



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

VÉTELÁR: 245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 69,95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Áttekintés

VP azonosító	24413033
Hasznos lakótér	ca. 69,95 m <sup>2</sup>
EMELET	3
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1992
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	245.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	12.05.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	156.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Az ingatlan





VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24413033 - 88410 Bad Wurzach – Bad Wurzach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)