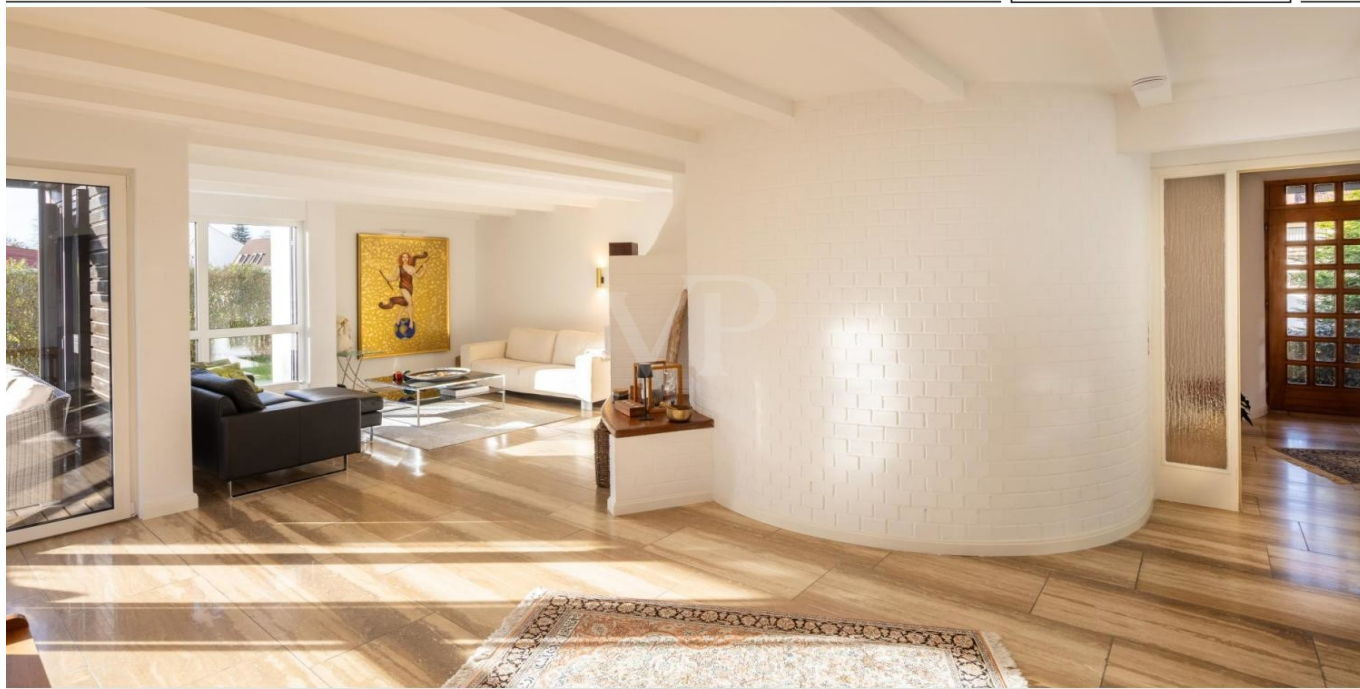


Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

Eindrucksvolles Einfamilienhaus - *2023 modernisiert*

CODICE OGGETTO: 24413035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 860.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 508 m²

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24413035
Superficie netta	ca. 190 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	860.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

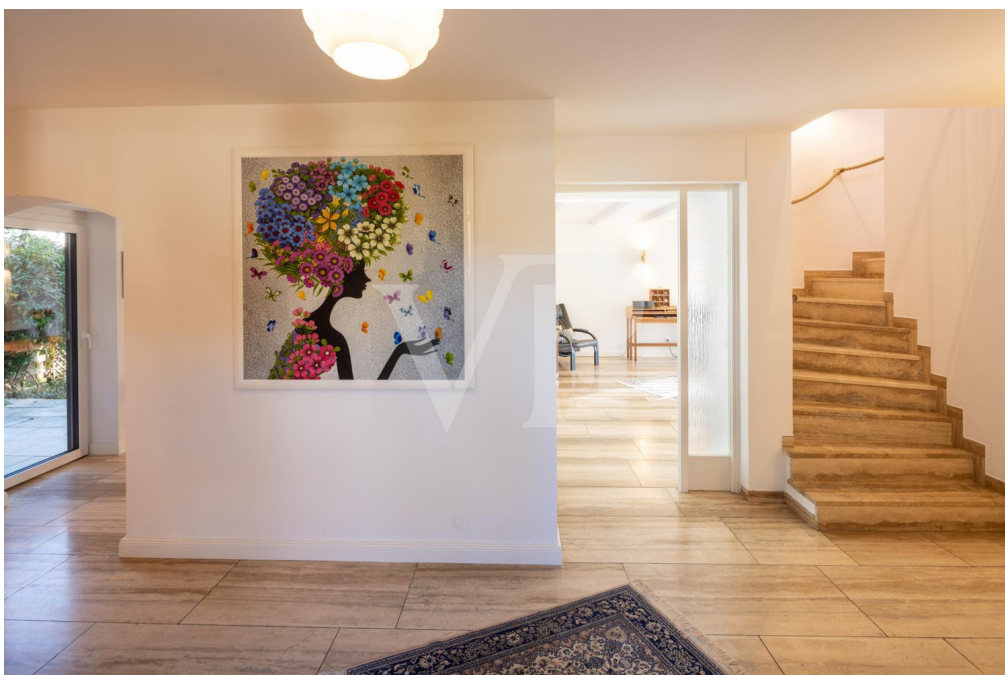
CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	96.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.11.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



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

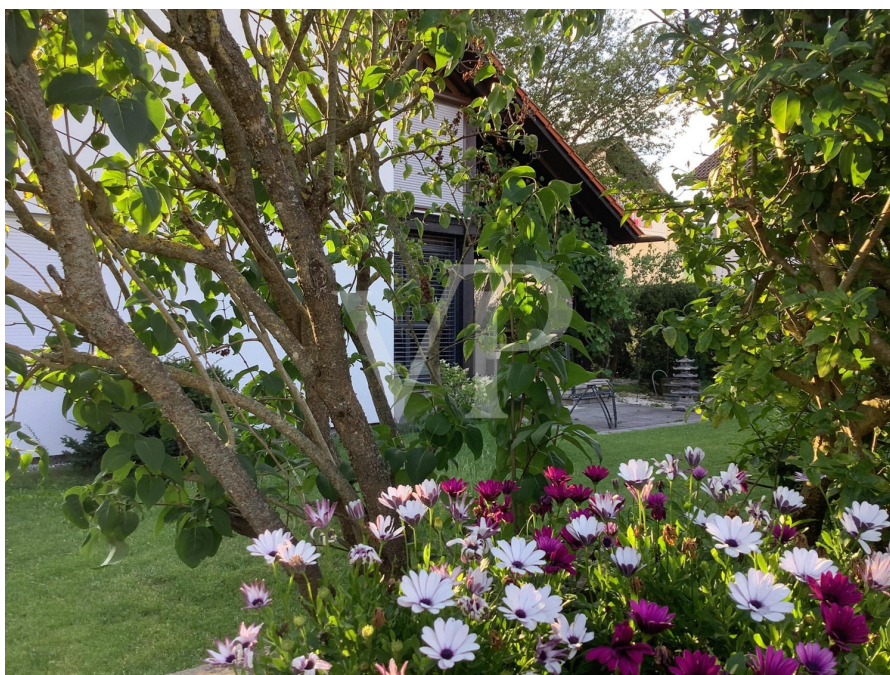
CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

La proprietà

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

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

Una prima impressione

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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 508 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

Dettagli dei servizi

- * Ca. 190 m² Wohnfläche
- * Ca. 508 m² 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

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.70 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24413035 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com