

Bad Wörishofen

# RESERVIERT! Charmantes Reiheneckhaus in familiärer Wohnlage

Objektnummer: 25413031

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 189 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25413031	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2005
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	70.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was sich eine Familie wünscht. Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt fünf Zimmer – darunter vier gemütliche Schlafzimmer – sowie zwei Bäder und ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss.

Dank umfangreicher Modernisierungen können Sie direkt einziehen: 2005 wurden die Außenwände gedämmt und eine effiziente Niedertemperatur-Ölheizung installiert. Der Großteil der Fenster wurde 2013 erneuert, wodurch die Räume hell und energiesparend sind. Terrasse und Garten wurden 2017 liebevoll neu gestaltet und laden zum Verweilen ein. Ein im Garten aufgestellter Pool sorgt an warmen Sommertagen für Abkühlung und echtes Urlaubsfeeling.

Zur Immobilie gehören eine Garage mit Starkstromanschluss für Ihre Wallbox sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die ruhige, familienfreundliche Lage nur wenige Gehminuten von der Innenstadt Bad Wörishofens entfernt bietet eine perfekte Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Dieses Haus vereint Wohnkomfort, Energieeffizienz und Freizeitwert – ideal für junge Familien, die ein Zuhause mit Platz, Charme und Wohlfühlatmosphäre suchen.

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Ausstattung und Details

- \* Insgesamt 5 Zimmer
- \* 4 Schlafzimmer
- \* Vollunterkellert
- \* Badezimmer mit Duschwanne & WC im 1.OG
- \* Badezimmer mit Dusche & WC im 2. OG
- \* Nord & Westseite von außen gedämmt 2005
- \* Doppelglas Iso-Kunststofffenster (Südseite und Dach) aus 2013
- \* Niedertemperatur-Ölheizung aus 2005 (Energieausweis: B )
- \* Garage mit Starkstromanschluss
- \* Stellplatz
- \* Terrasse erneuert 2017
- \* Markise
- \* Pool im pflegeleichten Garten

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Alles zum Standort

Willkommen in Bad Wörishofen – einer charmanten Kurstadt, die Lebensqualität, Natur und urbanes Flair auf besondere Weise verbindet. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt: absolut ruhig in einer grünen Sackgasse gelegen und dennoch nur fünf Gehminuten von der lebendigen Fußgängerzone entfernt.

Diese Lage ist ideal für junge Familien, die ein sicheres, grünes Umfeld mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten schätzen. Gleichzeitig spricht sie all jene an, die das aktive Leben hinter sich lassen und nun mehr Ruhe, Komfort und eine gewachsene Infrastruktur genießen möchten.

Die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht es, den Alltag bequem und entspannt zu gestalten – sei es beim Bummeln durch die Innenstadt, beim Einkauf auf dem Wochenmarkt oder beim Besuch eines der vielen Cafés und Restaurants. Die umliegende Natur sowie zahlreiche Kur- und Parkanlagen laden zu erholsamen Spaziergängen und aktiver Freizeitgestaltung ein.

Bad Wörishofen überzeugt mit hervorragender medizinischer Versorgung, einem vielseitigen kulturellen Angebot und natürlich den bekannten Kneipp-Anwendungen – perfekt für alle, die auf ihre Gesundheit achten und das Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Kurzum: Diese Immobilie vereint zentrales Wohnen mit einem ruhigen Rückzugsort – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.



Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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