Bad Wörishofen

Urban Living Modernes Stadthaus in ruhiger zentraler Lage

??????? ????????: 25413013

www.von-poll.de

???? ??????: 950.000 EUR • ?????????: ca. 186 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 409 m²

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

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

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25413013
?????????	ca. 186 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2017
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	950.000 EUR
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 68 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.06.2027
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	68.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2017

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.de

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

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

Willkommen in diesem bezaubernden Domizil – ein Zuhause, das hohen Ansprüchen mit Komfort und Modernität begegnet. Dieses im Jahr 2017 errichtete Stadthaus verbindet moderne Architektur mit erstklassigem Zustand – eine Immobilie, die Qualität und Stil ausstrahlt. Mit einer Wohnfläche von ca. 186 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 409 m² bietet diese Immobilie ein durchdachtes Wohnkonzept mit zahlreichen Extras. Die gehobene Ausstattungsqualität, in Verbindung mit der energieeffizienten Bauweise dank der Photovoltaikanlage, unterstreicht den modernen Wohnkomfort. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, verfügt Ihr neues Zuhause über reichlich Platz und Flexibilität. Eines der Schlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet, was zusätzlichen Komfort bietet. Bodentiefe Fenster in allen Schlafräumen sowie im Wohnbereich ermöglichen viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die offene Küche grenzt direkt an den großzügigen Wohn- und Essbereich an und bietet dadurch ideale Bedingungen für gesellige Abende und gemütliche Auszeiten. Besonderes Augenmerk verdient die überdachte Dachterrasse, die einen angenehmen Ort zum Entspannen und Verweilen bietet. Die zwei vorhandenen Badezimmer unterstreichen den hohen Komfortstandard des Hauses und bieten ausreichend Platz für Familienmitglieder und Gäste. Dank moderner Fernwärme und stilvoller Fußbodenheizung genießen Sie effiziente, nachhaltige und komfortable Wärme .Der Energieverbrauch wird durch die Photovoltaikanlage mit einer Einspeiseleistung von 9,5 kW und einem Speicher von 12,7 kW deutlich reduziert, was die laufenden Betriebskosten minimiert. Die Immobilie verfügt über eine Garage, einen Carport sowie zwei Stellplätze und ist somit bestens auf mehrere Fahrzeuge ausgelegt. Zudem sind zwei Wallboxen für Elektromobilität vorhanden, was innovative und nachhaltige Mobilitätslösungen unterstützt. Die ruhige Sackgassenlage bietet nicht nur eine entspannte Wohnatmosphäre, sondern auch eine sehr zentrale Anbindung an städtische Infrastrukturen und Versorgungsmöglichkeiten. Die Umgebung gewährleistet sowohl Ruhe als auch Erreichbarkeit, was diese Lage besonders attraktiv macht. Mit viel Liebe zum Detail geplant, überzeugt die Immobilie durch ein klares Designkonzept und hochwertige Materialien. Diese Faktoren tragen maßgeblich zu einem angenehmen Wohngefühl bei und machen das Haus zu einem besonders wohnenswerten Objekt. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich von den Qualitäten dieser Immobilie bei einer Besichtigung selbst zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich ein Bild von dieser beeindruckenden Immobilie zu machen und sich von ihrem Wohnkomfort überzeugen zu lassen

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

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

* Ca. 186 m² Wohnfläche
* Ca. 409 m² Grundstück
* 5 Zimmer
* 2 Bäder & 2 separate WC´s
* Wohlfühlterrasse mit überdachtem Bereich und elektrischer Markise
* Offen gestaltete & vollausgestattete Küche
* Hochwertige Garderobe mit Einbauschrank vom lokalen Schreiner
* Bodentiefe Fenster in allen Schlafräumen und dem Wohnbereich
* Keller größtenteils mit Fußbodenheizung
* Hochwertige überdachte Terrasse im DG
* PV Anlage mit 9,5 KW Einspeisung + 12,7 KW Speicher
* 2 Wallboxen für Elektrofahrzeuge
* Garage
* Carport
* 2 Stellplätze
* Schornstein mit der Möglichkeit für die Installation eines Kamins

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

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

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.

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 68.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

??????? ????????: 25413013 - 86825 Bad Wörishofen

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

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

André Steidle

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com