

Bad Wörishofen

RESERVIERT! Charmantes Reiheneckhaus in familiärer Wohnlage

CODICE OGGETTO: 25413031

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m²

CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 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: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25413031
Superficie netta	ca. 130 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	435.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	70.30 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.08.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 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: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1972 bietet auf ca. 130 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

Dettagli dei servizi

- * 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

CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.30 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25413031 - 86825 Bad Wörishofen

Partner di contatto

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

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

E-Mail: memmingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com