

Bad Wurzach

# Bezugsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und einer Garage zu verkaufen

Objektnummer: 26413001



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

**KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach**

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

Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26413001
Wohnfläche	ca. 94,5 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	158.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## 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: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Die Immobilie



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 94,5 m<sup>2</sup> präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie den modernen Wohnkomfort, der durch zahlreiche Renovierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren geschaffen wurde.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich.

Das Tageslichtbad wurde im Jahr 2015 modernisiert und ist mit einer Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Ebenfalls im Jahr 2023 wurde eine hochwertige Einbauküche eingebaut, die funktional und optisch überzeugt.

Die Wohnung ist bequem über den bereits erneuerten Aufzug erreichbar, der zeitgemäßen Komfort und zusätzliche Sicherheit bietet. Zur Wohnung gehört eine Garage, weitere Stellplätze stehen Gästen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die beiden Balkone wurden 2020 mit neuen, modernen Fliesen ausgestattet und laden zum Verweilen im Freien ein. Die Bodenbeläge in der Wohnung wurden in den Jahren 2015 sowie 2023 erneuert und unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung. Ein Hausmeisterservice, eine Reinigungskraft sowie ein Winterdienst sorgen für die laufende Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 519 € (inkl. 100 € Sonderumlage für zukünftige Renovierungen).

Zusätzlich bietet das Objekt attraktives Zukunftspotenzial: Aktuell befinden sich energetische Maßnahmen in Planung bzw. Prüfung. Angedacht sind unter anderem eine Dachdämmung, ein Vollwärmeschutz der Außenhülle, die Erneuerung der Heizungsanlage sowie eine Balkonsanierung. Diese Maßnahmen zielen auf eine nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz, des Wohnkomforts und des langfristigen Werterhalts ab.

Diese Wohnung vereint großzügigen Wohnraum, moderne Ausstattung und langfristiges Entwicklungspotenzial. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns

**auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach**

## **Ausstattung und Details**

- neue Einbauküche kam im Jahr 2023 neu rein
  - Tageslicht-Badezimmer mit Dusche 2015 renoviert
  - Bodenbeläge wurden 2015 & 2023 erneuert
  - Gäste WC
  - Abstellraum
  - Aufzug erneuert
  - zwei Balkone mit neuen Fliesen 2020 erneuert
  - eine Garage
  - ein Kellerabteil
  - Besucherparkplatz vor dem Haus
  - aktuell stehen der Eigentümergemeinschaft ein Hausmeisterservice, eine Reinigungskraft sowie ein Winterdienst zur Verfügung.
  - Hausgeld aktuell 519 € (inkl. 100 € Sonderumlage für zukünftige Renovierungen für 2-3 Jahre)
- Energetische Sanierungsmaßnahmen derzeit in Planung / Prüfung**  
**Vorgesehene Maßnahmen: (Keine Sonderumlage)**
- Dachdämmung
  - Außengebäude Putz Ausbesserungen
  - Je nach Bedarf und Angebot zusätzlich noch neue Blumenkästen
- Umsetzung für dieses Jahr angedacht!

**Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26413001 - 88410 Bad Wurzach**

## Weitere Informationen

**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: 26413001 - 88410 Bad Wurzach**

## **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)**