

Bad Buchau

# Gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Weitblick und barrierefreiem Zugang

Objektnummer: 25163017



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

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

Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25163017  |
| Wohnfläche   | ca. 78 m² |
| Etage        | 8         |
| Zimmer       | 2.5       |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1971      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 179.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2028 | Endenergieverbrauch         | 135.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2000           |

Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



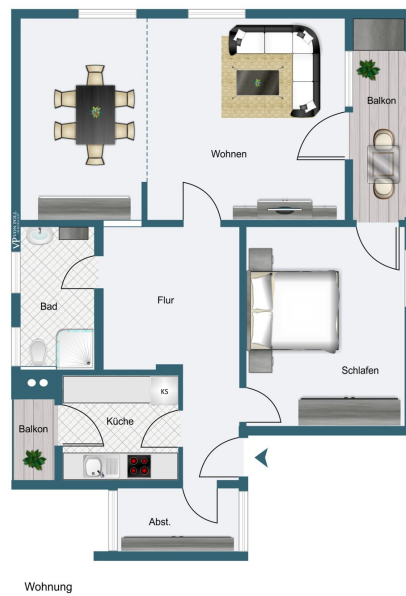
Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau**

## Ein erster Eindruck

Gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Weitblick und barrierefreiem Zugang in Bad Buchau

Diese großzügige und gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 8. Obergeschoss eines 9-geschossigen Mehrfamilienhauses in Bad Buchau – bequem erreichbar über einen barrierefreien Zugang zu einem komfortablen Personenaufzug. Sie eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung überzeugt mit einem hellen, weitläufigen Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon und weiter Aussicht, einem geräumigen Schlafzimmer inklusive Einbauschränk, einer Küche mit Einbauküche und Zugang zu einem 2. überdachten Balkon, einem Duschbad sowie einem praktischen Abstellraum.

Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert, lässt sich mit wenig Aufwand ein zusätzliches Zimmer wieder integrieren – ideal für individuelle Bedürfnisse.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört eine Garage, zudem steht ein Außenstellplatz zur Miete (20 € / Monat) zur Verfügung.

Bezugsfrei ab sofort – Ihr neues Zuhause oder Investment wartet bereits auf Sie.

Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1971
- Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>
- Zimmer derzeit 2
- Küche inklusive Einbauküche
- 1 Duschbad
- 2 überdachte Balkone
- Laminatboden im Wohn - und Schlafzimmer, Fliesen in Bad und Küche
- isolierverglaste Fenster (2009)
- Stockwerk: 8. Obergeschoss
- Garage: 1 Garage
- Heizung: Zentralheizung/Erdgas (2015)
- komfortabler Personenaufzug (2014) - barrierefrei
- Hausgeld: 318,- monatlich (inklusive 84,- € Instandhaltungsrücklage)

Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Alles zum Standort

### Lage

Bad Buchau ist ein traditionsreicher Kurort im Herzen Oberschwabens und liegt idyllisch am südwestlichen Ufer des Federsees, einem rund 1,5 km<sup>2</sup> großen See inmitten eines 33 km<sup>2</sup> umfassenden Moorgebiets. Die Stadt befindet sich auf einer eiszeitlichen Moränenzunge in etwa 590 Metern Höhe über dem Meeresspiegel und zählt rund 4.700 Einwohner. Bad Buchau ist Teil des Landkreises Biberach und liegt etwa zwölf Kilometer westlich der Kreisstadt Biberach an der Riß. Die zentrale Lage macht Bad Buchau zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die Schwäbische Alb, das Allgäu, zum Bodensee sowie ins Donautal. Die Stadt ist zudem an die touristisch bedeutenden Routen der Schwäbischen Bäderstraße und der Oberschwäbischen Barockstraße angebunden.

### Verkehrsanbindung

#### Mit dem Auto:

Bad Buchau ist gut über die Bundesstraße B30 erreichbar, die Ulm mit Friedrichshafen verbindet. Aus Richtung Ulm oder Würzburg erfolgt die Anreise über die B30 bis Biberach, dann weiter Richtung Bad Buchau/Federsee. Von München und Augsburg führt der Weg über die A8 bis Ulm, dann ebenfalls weiter auf der B30. Aus Richtung Friedrichshafen erreicht man Bad Buchau über Ravensburg, Weingarten und die B30 bis Gaisbeuren, dann weiter über Aulendorf und Bad Schussenried. Von Konstanz, Radolfzell oder Singen fährt man über Stockach, Pfullendorf, Ostrach und Bad Saulgau nach Bad Buchau. Die Entfernung von Ulm beträgt etwa 61 Kilometer, die Fahrzeit liegt bei rund 53 Minuten.

#### Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

Bad Buchau ist über die Bahnstrecke Ulm–Friedrichshafen erreichbar, mit Umstieg in Biberach oder Bad Schussenried auf die Buslinien 11 (Biberach–Bad Buchau), 272 (Bad Schussenried–Bad Buchau–Riedlingen) und 280 (Bad Saulgau–Bad Buchau). Die Busverbindungen sind regelmäßig und ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz. Von Ravensburg aus dauert die Anreise mit Zug und Bus etwa 1 Stunde und 15 Minuten.

**Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 25163017 - 88422 Bad Buchau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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