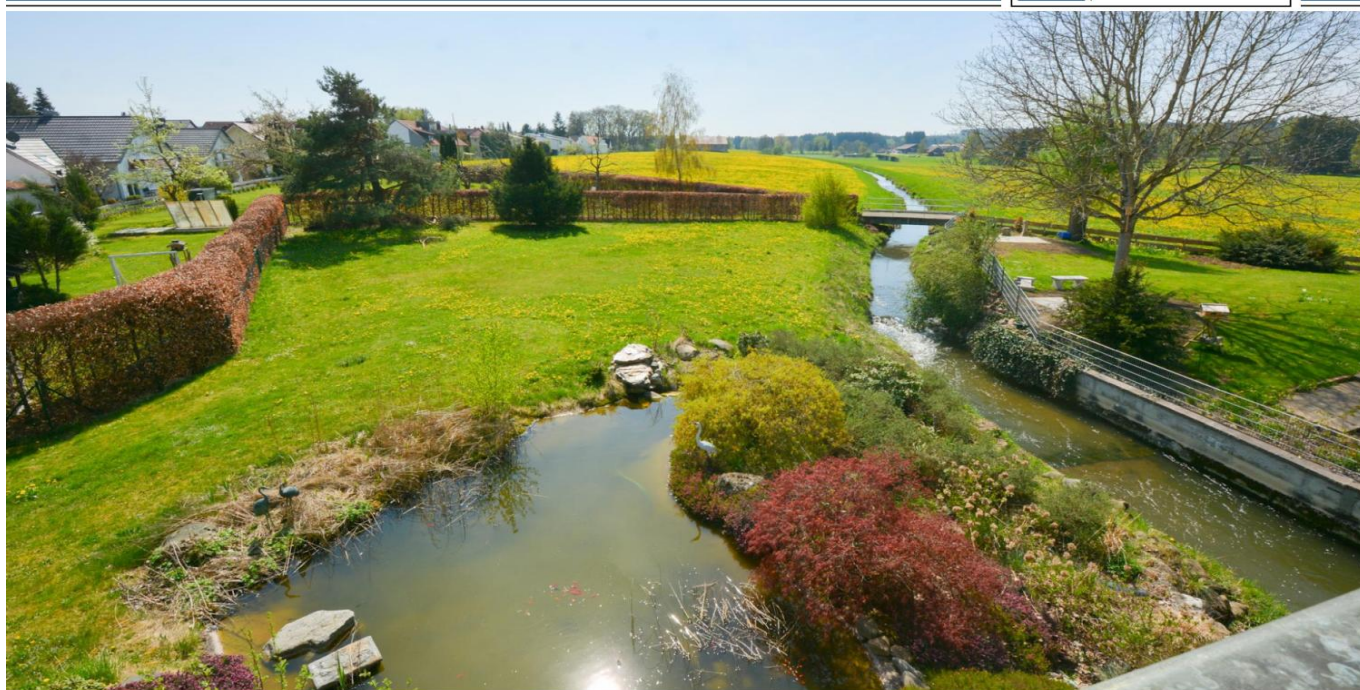


Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

# Großzügiges Anwesen mit Indoor-Pool in bester Lage!

Objektnummer: 22413017



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

KAUFPREIS: 1.025.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 298 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.580 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

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

Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 22413017                  |
| Wohnfläche    | ca. 298 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 7                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1983                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.025.000 EUR                                                                           |
| Haus                       | Villa                                                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |                |
|----------------------------|------------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | GAS              | Endenergieverbrauch     | 237.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.12.2031       | Energie-Effizienzklasse | G              |
| Befuerung                  | Gas              |                         |                |

Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – 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: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

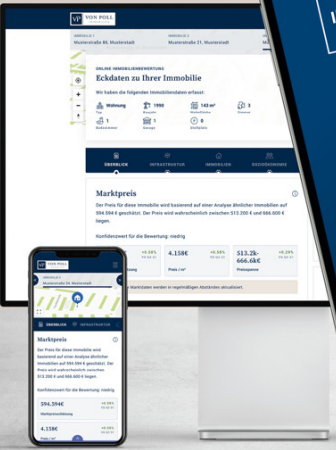
## Die Immobilie



Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie





**VP 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: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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



Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – 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.: 0800 - 333 33 09

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

**Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen**

## Ein erster Eindruck

Dieses aussergewöhnliche Anwesen aus dem Jahre 1983, bietet Ihnen reichlich Spielraum in der Wohnraumgestaltung und gleichzeitig ein besonderes Maß an Exklusivität. Mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmern, 3 Bädern, einem Wellnessbereich mit (technisch erneuertem) Swimming Pool, einer Sauna und einer separaten Dusche, hat diese hochwertige Immobilie jedoch noch einiges mehr zu bieten. Das sehr zentrale und dennoch ruhig und idyllisch gelegene Grundstück, erstreckt sich auf ca. 1580 m<sup>2</sup> und bietet einen traumhaften und weiten Blick in die Natur. Der Makler-Klassiker "Lage, Lage, Lage" passt hier hervorragend. Schon beim Betreten des Anwesens wirkt die hochwertige Ausstattung mit einem besonderen Charme. Ein großzügiger Eingangsbereich, ca. 3,20 m hohe Decken, klassische Stuckarbeiten und ein strahlender Kronleuchter verleihen dem Treppenaufgang seine Eleganz und Atmosphäre. Linker Hand gelangen Sie zur großzügigen Garderobe, welche Ihnen reichlich Platz bietet um Ihre Jacken, Mäntel und Schuhe zu platzieren. Ebenfalls finden Sie hier ein separates Gäste-WC. Von hier haben Sie direkten Zugang zum ca. 91 m<sup>2</sup> großen Wellnessbereich. Dieser ist ausgestattet mit einer Sauna, einem separaten WC, einer Dusche und einem bodentiefen Swimming Pool mit ca. 6,60 m Durchmesser. Die Pooltechnik wurde ebenso wie die Gasheizung, im Jahre 2020 rundum erneuert. Eine großflächige Schiebetür führt Sie zur Südterrasse und zum gemütlichen Garten. Sie füllt den Wellnessbereich mit reichlich Licht und bietet gleichzeitig einen Zugang zum ansehnlichen Außenbereich. Zurück im Entrée haben Sie die Möglichkeit, über den Essbereich zum gemütlichen Wohnzimmer zu gelangen, welches durch den aussergewöhnlich stilvollen Kamin und den ebenso großzügigen Schiebetüren ein ganz besonderes Flair bietet. Von hier aus haben Sie ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Zusätzlich gelangen Sie vom Entrée- genau wie vom Essbereich aus, zur großzügigen und geräumigen Küche, welche reichlich Platz und Spielraum für die Küchengestaltung bietet. Das Obergeschoss besticht durch seine außergewöhnliche Raumaufteilung. Der "Elternbereich" verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum geradezu "Terrassen-ähnlichen" Südbalkon, ein atemberaubendes Ankleidezimmer welches reichlich Platz in den Einbauschränken bietet, ein separates WC und ein kürzlich renoviertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Ein schöner eigener Rückzugsort also, mit reichlich Platz und Privatsphäre. Des weiteren finden Sie im Obergeschoss zwei weitere, große Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein separates WC. Alle Schlafräume dieser Etage haben Zugang zu einem Balkon. Die Doppelgarage befindet sich im Untergeschoss, ist mit dem PKW jedoch fast ebenerdig zugänglich und bietet die Möglichkeit, das Erdgeschoss im Trockenen zu erreichen. Weiter befindet sich im Untergeschoss die Heizungstechnik, die Pooltechnik und weitere Keller- bzw.

Lagerräume. Derzeit ist der Treppenaufgang mit einem Sitzlift versehen. Bei Bedarf kann dieser selbstverständlich jederzeit erhalten bleiben bzw. entfernt werden.

Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Ausstattung und Details

Ausstattungsdetails der Haustechnik:

- \* Pooltechnik 2020 erneuert
- \* Gasheizung 2020 erneuert
- \* Fussbodenheizung
- \* Sehenswerter Kamin im Wohnzimmer
- \* Alarmanlage
- \* Elektrische Rollos
- \* Doppelgarage mit Fernbedienung
- \* Entkalkungsanlage
- \* Teich mit Filteranlage
- \* Sauna
- \* Holzfenster mit Isolier-Doppelverglasung

HINWEIS: Im Energieverbrauch des Energieausweises ist der Wasserverbrauch enthalten. Der Pool wurde regelmäßig genutzt, als das Anwesen bewohnt war.

Ausstattungsdetails der Bausubstanz:

- \* Massiv gebaut
- \* Aussenwände mit 36,5 mm Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmmörtel
- \* Fassade mit 5 cm Vollwärmeschutz und Kunstharzputz
- \* Massive Geschossdecken
- \* Weitere Ausstattungs- Highlights:
- \* Zwei Badezimmer wurden 2020 renoviert
- \* Marmorboden im Wohnbereich des Erdgeschosses
- \* Ca. 91 m<sup>2</sup> großer Wellnessbereich mit Sauna, Dusche, Pool (ca.6,6m ?) und Zugang zum Außenbereich
- \* Großer Südbalkon, welcher von zwei Schlafzimmern aus begehbar ist
- \* Stuckarbeiten in den Decken der Schlaf- und Wohnräumen
- \* Kronleuchter im Treppenhaus
- \* Insgesamt 3 Bäder, 3 separate WC's im Wohnbereich
- \* Zwei Balkone
- \* Drei großzügige Schlafräume
- \* Ein sehenswertes Ankleidezimmer

Außenbereich:

- \* Das Gesamtgrundstück umfasst ca.1580 m<sup>2</sup>
- \* Angelegter Teich mit Filteranlage
- \* Die Südseite des Anwesens ist ganzseitig mit einer Terrasse und einem Freisitz mit zusätzlicher Feuerstelle versehen.



- \* Traumhafter Blick ins Weite und Grüne
- \* Am Grundstück fließt ein ruhiger Bach

**Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen**

## Alles zum Standort

Bad Wörishofen liegt im beliebten Landkreis Unterallgäu, etwa 80 km westlich von München und 35 km östlich der Stadt Memmingen. Mit circa 16.600 Einwohnern ist der Kneippkurort die größte Stadt im schwäbischen Landkreis Unterallgäu. Hier wirkte Sebastian Kneipp als Pfarrer und verbreitete seine Erkenntnisse von der heilenden Kraft des Wassers, der Grundlage der Kneipp-Kur. Im Ort ist eine umfassende Infrastruktur vorhanden, die (fast) keine Wünsche offen lässt: Die schöne Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges kulturelles Angebot und Freizeitmöglichkeiten sprechen für sich. Dank Therme, Bücherei, Museen, Eisstadion, Flugplatz, Gastronomie, vielen Vereinen und dem nahe gelegenen Skylinepark kommt sicherlich keine Langeweile auf. Kindergärten und Schulen, Ärzte, Apotheken, sowie Bus- und Bahnanbindung vervollständigen den guten Eindruck. Trotz der idyllischen Lage haben Sie durch den in wenigen Minuten erreichbaren Autobahnanschluss zur A96 eine sehr gute Verkehrsanbindung, zum Beispiel erreichen Sie den Flughafen Memmingen in rund einer halben Stunde, Augsburg oder Kempten in etwa 45 Minuten und München innerhalb einer Stunde.

**Objektnummer: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 237.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 22413017 - 86825 Bad Wörishofen – Bad Wörishofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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