

Bad Wörishofen

Viel Raum für Familie und Beruf – zentrales Wohlfühl-Zuhause

Property ID: 26413003



PURCHASE PRICE: 785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 512 m²

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

At a glance

Property ID	26413003	Purchase Price	785.000 EUR
Living Space	ca. 177 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2006
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1992	Usable Space	ca. 115 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	205.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.06.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



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



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

The property



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

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

A first impression

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus im Herzen von Bad Wörishofen vereint großzügiges Wohnen mit einer besonderen Chance: Hier lassen sich Leben und Arbeiten harmonisch unter einem Dach verbinden.

Auf rund 177 m² Wohnfläche und einem ca. 512 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause mit viel Platz und zahlreichen Möglichkeiten. Das 1992 in solider Massivbauweise errichtete Haus eignet sich ideal für Familien, Freiberufler oder alle, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Im Erd- und Obergeschoss stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Besonders hervorzuheben sind die hellen und großzügig gestalteten Schlafräume sowie der einladende Flur, die durch ihre Weite und das viele Tageslicht ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Das Herzstück des Hauses bildet der freundliche Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen hier für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen eine warme, offene Stimmung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und in den Garten – ein geschützter Ort für entspannte Stunden im Freien, spielende Kinder oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein echtes Plus bietet das Untergeschoss: Hier befinden sich Praxis- oder Büroräume mit eigenem, separatem Eingang. So können berufliche und private Bereiche diskret voneinander getrennt werden. Ob Beratung, Therapie, Kanzlei, Homeoffice oder kreatives Arbeiten – die Räume eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Alternativ eignen sie sich auch hervorragend als Hobby-, Fitness- oder Gästebereich. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC steht auf dieser Ebene ebenfalls zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2006. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze sorgen für komfortables Parken direkt am Haus.

Eine Immobilie mit Charme, Substanz und viel Raum zur Entfaltung – zentral gelegen und dennoch angenehm privat. Ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten auf durchdachte und hochwertige Weise miteinander verbinden möchten.

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

Details of amenities

- * **Ca. 177 m² Wohnfläche**
- * **Ca. 512 m² Grundstück**
- * **5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer**
- * **4 Badezimmer**
- * **Praxis-/Bürräume im Untergeschoss (ca. 115 m²)**
- * **Separater Zugang zu den Praxisräumen**
- * **Zwei Balkone sowie eine Süd- und eine Nordterrasse**
- * **Doppelgarage + 2 Außenstellplätze**
- * **Zentrale, ruhige Lage**
- * **Gas-Zentralheizung aus 2006**

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

All about the location

Willkommen in Bad Wörishofen – einer charmanten Kurstadt, die Lebensqualität, Natur und urbanes Flair auf besondere Weise verbindet

Die zentrale 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.

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

Other information

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.

Property ID: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com