

Bad Wurzach

## Propiedad con encanto: espacio para generaciones y para vivir cerca de la naturaleza.

*Número de propiedad: 25413016*



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 431 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.744 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## De un vistazo

Número de propiedad	25413016	Precio de compra	950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 431 m²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	13	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Modernización / Rehabilitación	2023
Año de construcción	1924	Método de construcción	Sólido
		Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.06.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	195.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1924



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad





Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad





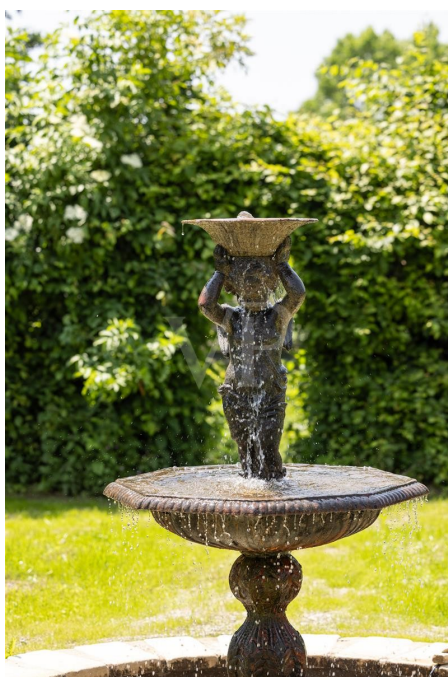
Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad





Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad





Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad





Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



**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)





Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## Una primera impresión

Esta espaciosa propiedad, que data de 1924, ofrece aproximadamente 431 metros cuadrados de espacio habitable y una generosa parcela de aproximadamente 3744 metros cuadrados, lo que ofrece amplias oportunidades para la convivencia y la conexión con la naturaleza. No se trata de una casa moderna de nueva construcción, sino de una casa sólida y auténtica con carácter. Es especialmente adecuada para quienes aprecian la vida en el campo y buscan espacio para hacer realidad sus propias ideas. Ya sea para una familia numerosa, para varias generaciones o para un proyecto de convivencia, esta casa ofrece suficiente espacio para la convivencia, creando también espacios de retiro individuales. El edificio se ha modernizado y mantenido continuamente a lo largo de los años. Los suelos de madera y las estufas de leña confieren a las habitaciones un ambiente cálido, mientras que la generosa distribución abre un abanico de posibilidades. El amplio terreno es un verdadero punto culminante. Aquí se puede cultivar un gran huerto, plantar árboles frutales o simplemente disfrutar de la naturaleza. Quienes buscan la autosuficiencia encontrarán aquí las condiciones ideales para lograr cierta independencia. Varias terrazas y zonas de descanso apartadas invitan a disfrutar de la tranquilidad del entorno y a experimentar el cambio de estaciones. Esta propiedad es un lugar donde uno puede establecerse, crear y vivir en comunidad, rodeado de vegetación y con mucho espacio para nuevas ideas.



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## Detalles de los servicios

### Highlight:

Geräumiges Wohnanwesen mit großzügigen Garten

Ideal für Mehrgenerationen und Naturfreude oder Gemeinschaft und Selbstversorgung!

Folgende Renovierungen wurden durchgeführt

1999 wurde die Heizung erneuert

Zudem wurden im Jahr 2004 umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt. Diese umfassen im Einzelnen

- Der Keller wurde trockengelegt; hierzu wurde an der Außenwand eine Drainage installiert, die in Richtung Garten sowie zum Haupteingang verläuft
- Hauselektrik grundlegend erneuert
- 2-fach verglaste Holzfenster wurden vom Schreiner erneuert und teilweise vergrößert
- Bäder erneuert (1.Obergeschoss Vollbad & 2. Obergeschoss Duschbad)

Weitere Renovierungen wurden durchgeführt:

2010/2011 wurde der Immobilie ein Vollwärmeschutz angebracht

2010 Solaranlage Warmwasser Heizungsunterstützend

2020 Neuer Verteilerkasten im Keller und Elektrik verbessert

2021 neue Einbauküche im 1. Obergeschoss mit Dunstabzug, Kochfeld Ceran, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Siemens (außer Bosch Spülmaschine & Kühlschrank)

2023 Photovoltaikanlage (13,5 kWp) und Wallbox angebracht

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

- Parkplätze
- Massives Mauerwerk
- Gesamtwohnfläche ca. 431,00m<sup>2</sup>
- Öl-Zentralheizung & Schwedenöfen & "Feststoffbrenner"
- herrschaftliches Anwesen
- Holzdielen im ganzen Haus
- Im Erdgeschoss befindet sich eine professionelle Küche mit zwei Gastro-Backöfen, Elektrokochplatte, Gaskochplatte sowie Spülmaschine und Kühlschrank von Bosch
- mehrere große Terrassen und ein Balkon
- Enthärtungsanlage
- Waschküche

Gartenanlage:

- Ca. 3.744m<sup>2</sup> grünes Gartenparadies
- Sommertraum-Pavillon
- Gartenhütte

- Springbrunnen

Ihr Ausbaupotenzial:

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, in denen ein zusätzliches Badezimmer grundsätzlich möglich wäre. Die Fläche dafür ist vorhanden und teilweise sind bereits Wasseranschlüsse vorbereitet. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial – aktuell ist dort ein kleines Hobbyzimmer untergebracht.



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich zwischen Bad Wurzach und der Autobahn A96 in einer kleinen Ortschaft neben Hauerz.

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.

Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 195.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Número de propiedad: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

André Steidle

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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