

Bad Wurzach

# Charmantes Anwesen - Platz für Generationen und naturnahes Leben

????????? ??????????: 25413016



???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 431 m<sup>2</sup> • ?????????: 13 • ?????? ????: 3.744 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ??? ??????

|                      |            |                      |                                                                                       |
|----------------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25413016   | ????? ???????        | 950.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 431 m² | ?????                | ?????????????                                                                         |
| ?????????            | 13         | ?????????????        | ?????????????????                                                                     |
| ??????????           | 2          | ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 1924       | ????? ?????????????? | 2023                                                                                  |
|                      |            | ?????????            | ????????                                                                              |
|                      |            | ???????????????      |                                                                                       |
|                      |            | ?????????            | WC ??????????????,<br>??????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????               |

???????? ?????????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>???????????                                               | 195.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1924           |

??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



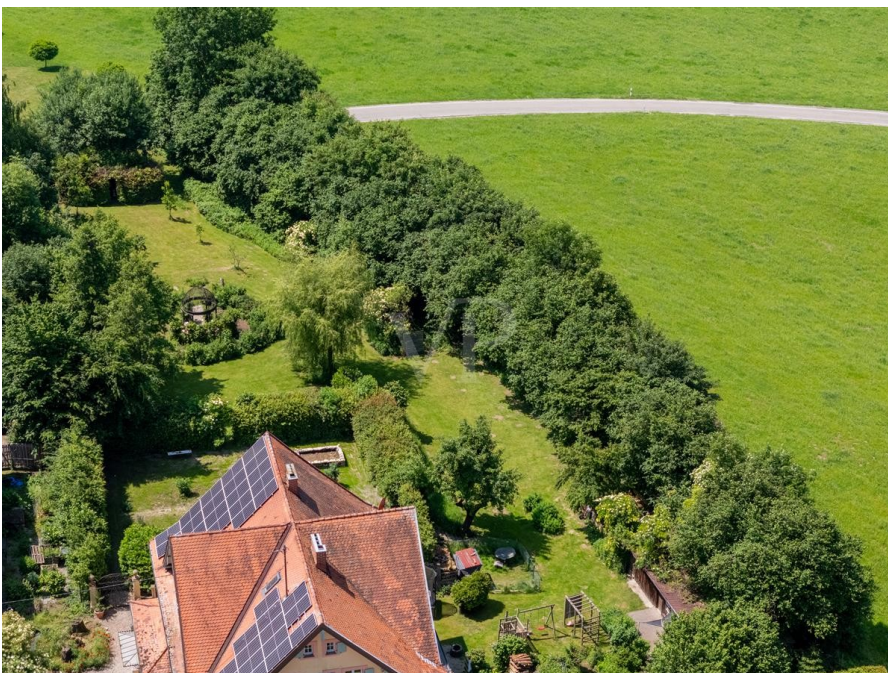
??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



??????? ???????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



??????? ???????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



???????? ??: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



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

??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



???????? ?????????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ?????????

**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)



??????? ???????? : 25413016 - 88410 Bad Wurzach

?? ????????



??????? ???????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

## ??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Anwesen aus dem Jahr 1924 bietet mit ca. 431 Quadratmetern Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.744 Quadratmetern viele Möglichkeiten für gemeinschaftliches Leben und naturnahes Wohnen.

Hier steht kein modernes Neubauhaus, sondern ein solides und ehrliches Zuhause mit Charakter. Es eignet sich besonders für Menschen, die das Landleben schätzen und Platz für eigene Ideen suchen. Ob für eine große Familie, mehrere Generationen oder ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, dieses Haus bietet ausreichend Raum, um miteinander zu leben und gleichzeitig individuelle Rückzugsorte zu schaffen.

Das Gebäude wurde über die Jahre immer wieder modernisiert und gepflegt. Holzdielen und Holzöfen verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre, während die großzügige Aufteilung viele Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das weitläufige Grundstück ist ein echtes Highlight. Hier lässt sich ein großer Gemüsegarten anlegen, Obstbäume pflanzen oder einfach die Natur genießen. Wer Freude an Selbstversorgung hat, findet hier ideale Bedingungen, um sich ein Stück Unabhängigkeit zu schaffen. Mehrere Terrassen und lauschige Sitzplätze laden dazu ein, die ruhige Umgebung zu genießen und die Jahreszeiten bewusst zu erleben.

Dieses Anwesen ist ein Ort, an dem man sich niederlassen, gestalten und Gemeinschaft leben kann – mitten im Grünen und mit viel Raum für neue Ideen.

??????? ???????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

???????????????? ???? ?????????

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.

??????? ???????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

André Steidle

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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