

Bad Wurzach

# Tágas, különálló ház Alpokra néző kilátással

VP azonosító: LH642



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

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 343 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 3.288 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | LH642                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 343 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 10                     |
| Hálósobák             | 8                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1977                   |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Beálló, 2 x Garázs |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Vételár              | 895.000 EUR  |
| Ház                  | Családi ház  |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott  |
| Kivitelezési módszer | Szilárd  |
| Hasznos terület      | ca. 150 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.06.2027    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 170.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                        |

VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan



VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan



VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan



VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



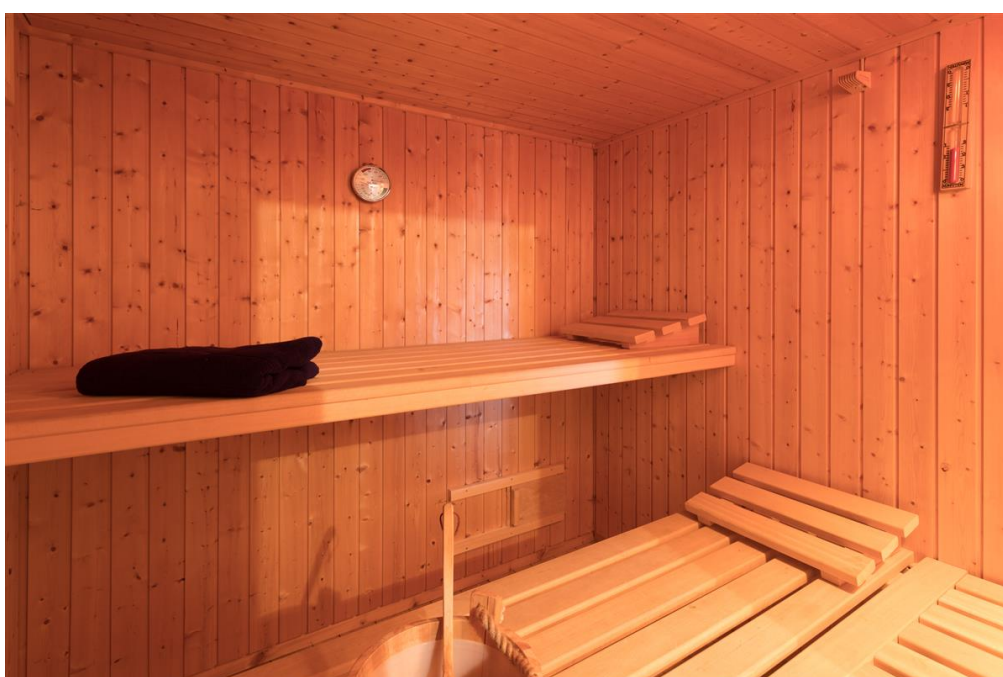
VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan



VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan



VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Az ingatlan



**VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## Az első benyomás

Tágas családi ház alpesi kilátással – az új otthonod különleges hangulattal. Mit szólnál ahhoz, ha elszakadnál a mindennapi nyüzsgéstől és feltöltődnél a saját személyes oázisodban? Ez a bájos családi ház pontosan ezt a lehetőséget kínálja – csodálatos környezetben fekszik, lenyugózó kilátással az Alpokig. Az 1977-ben épült, körülbelül 3288 m<sup>2</sup>-es telken található ingatlan 2004-ben átfogó felújításon esett át. A teljes lakóterület, amely körülbelül 343 m<sup>2</sup>, és 10 szobával rendelkezik, kivételesen sokrétű teret kínál – ideális nagycsaládosok, többgenerációs együttélés, vagy akár egy kisebb vendégház kialakítására is. Belül egy jól megtervezett alaprajz található, változatos felhasználási lehetőségekkel: nyolc szoba rugalmasan átalakítható hálószobává, irodává, vendégszobává vagy gyerekszobává. Két tágas, világos fürdőszoba gondoskodik arról, hogy reggelente senki se maradjon ki a pihenésből. A ház szíve a földszint, ahol a konyha mellett egy nyitott terü nappali és étkező található – tökéletes a közös étkezésekhez és a kellemes estékhez. Egy külön szoba nyújt pihenést, akár csak egy másik szoba, amelyet jelenleg vadász házként használnak. A tágas kert igazi oázis a jólétért: Élvezze a környező zöld növényzet zavartalan kilátását, pihenjen a saját úszásra alkalmas tavában a meleg napokon, vagy lazítson a nap végén a privát szaunában. Itt az életminőség, a személyes fejlődés lehetősége és a természetközeli lét egyedülálló módon ötvöződik. Felkeltettük az érdeklődését? Akkor örömmel mutatjuk meg Önnek ezt a kivételes házat személyesen is.

**VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Részletes felszereltség**

**Modernisiert, gepflegt und voller Möglichkeiten – die Ausstattung im Überblick**  
Das im Jahr 2004 umfassend sanierte Einfamilienhaus wurde in vielen Bereichen modernisiert und auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Dabei wurde besonderer Wert auf Qualität, Funktionalität und wohnliches Ambiente gelegt. Die wichtigsten Maßnahmen und Ausstattungsmerkmale im Überblick:

**Fenster aus hochwertigem Tropenholz mit Doppelverglasung**

**Sanierungsmaßnahmen (2004):**

**Sämtliche Badezimmer wurden vollständig erneuert**

**Austausch aller Hausleitungen (Wasser-, Elektro- und Heizungsinstallationen inkl. Heizkörper)**

**Installation einer neuen Einbauküche mit moderner Kochinsel**

**Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge**

**Einbau eines Grundofens**

**Die Heizungsanlage (ursprünglich 1990 erneuert) wurde 2005 in Betrieb genommen**

**Weitere Modernisierungen:**

**2024: Erneuerung des Carport-Daches**

**Raumaufteilung und Ausstattung:**

**Erdgeschoss:**

**Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und Kochinsel**

**Traditioneller Grund- bzw. Kachelofen sorgt für behagliche Wärme**

**Zusätzlicher Holzofen (Hinweis: Kassetteneinsatz muss erneuert werden)**

**Zwei Räume mit hochwertigem Echtholzparkett (Mooreiche und Buche)**

**Fliesenboden im restlichen Erdgeschossbereich – pflegeleicht und robust**

**Separates "Jagdstüberl" als gemütlicher Rückzugsort**

**Zweite Küche – ehemals als Wildkammer genutzt, ideal als zusätzliche Kochmöglichkeit oder Vorbereitungsküche**

**Heizungsanlage**

**Obergeschoss:**

**Buchenparkett- und Fliesenböden**

**Wellnessbereich mit Sauna**

**Großes Masterbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC**

**Zusätzliches Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken und WC**

**Waschmaschinenanschluss vorhanden**

**Dachgeschoss:**

**Noch nicht ausgebaut – bietet viel Potenzial für zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche**

**(Die Dämmung des Daches ist bereits erfolgt)**

**Untergeschoss:**

**Öltanks****Wasserenthärtungsanlage (aktuell nicht in Betrieb – Wartung empfohlen)****Außenbereich:****Vier großzügige Carports – auch für Wohnwägen geeignet****Doppelgarage****Schwimmteich mit moderner Skimmer-Filteranlage – für Erholung direkt im eigenen****Garten****Brunnen zur Gartenbewässerung und für den Teich****Naturstein-Gerätehaus mit integriertem Räucherofen****Hochwertiges Naturstein-Hochbeet****Beckmann-Gewächshaus für Hobbygärtner****Indirekte Gartenbeleuchtung für stimmungsvolle Abende im Freien**

**VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Minden a helyszínrol**

**Lagebeschreibung – Idyllisch und dennoch gut angebunden**

**Das Anwesen befindet sich in einer kleinen, ruhigen Ortschaft zwischen Bad Wurzach und der Autobahn A96. Die Autobahn ist in nur etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen – so gelangen Sie beispielsweise schnell nach Lindau, Memmingen oder in andere Städte der Region.**

**Ravensburg, Wangen im Allgäu und Biberach an der Riß – drei sehenswerte Städte in Oberschwaben – befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Bad Wurzach.**

**Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des voralpinen Allgäus, lädt die Umgebung zum Durchatmen und Entspannen ein. Bad Wurzach, bekannt als Kur- und Erholungsort, besticht durch seinen charmanten Stadtkern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer lebendigen Kulturszene. Der weitläufige Kurpark, zahlreiche Veranstaltungen und ein reges Vereinsleben sorgen für Abwechslung und Lebensqualität.**

**Neben einem attraktiven Kultur- und Freizeitangebot bietet Bad Wurzach auch moderne Kur- und Wellnesseinrichtungen. Ob Sport, Entspannung oder Naturerlebnis – hier findet jeder das passende Angebot. Und das alles inmitten einer der schönsten Landschaften Süddeutschlands.**

**VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2027.

Endenergiebedarf beträgt 170.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

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 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.

**VP azonosító: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sylvia Ruchti**

---

**Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg**

**Tel.: +49 751 - 35 90 88 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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