

**Bad Wörishofen**

# **Viel Raum für Familie und Beruf – zentrales Wohlfühl-Zuhause**

**VP azonosító: 26413003**



**VÉTELÁR: 785.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 512 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen**

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

VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Áttekintés

VP azonosító	26413003
Hasznos lakótér	ca. 177 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	4
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	785.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2006
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 115 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	205.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.06.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen**

## **Az also benyomás**

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 512 m<sup>2</sup> 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.**

**VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen**

## **További információ / adatok**

**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: 26413003 - 86825 Bad Wörishofen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**André Steidle**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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