

Bad Wurzach

# Ampia casa indipendente con vista sulle Alpi

*Codice oggetto: LH642*



**PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 343 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.288 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>LH642</b>
Superficie netta	<b>ca. 343 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>10</b>
Camere da letto	<b>8</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1977</b>
Garage/Posto auto	<b>4 x Carport, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>950.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>170.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.06.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1977</b>

Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## La proprietà



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## La proprietà



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## La proprietà

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)



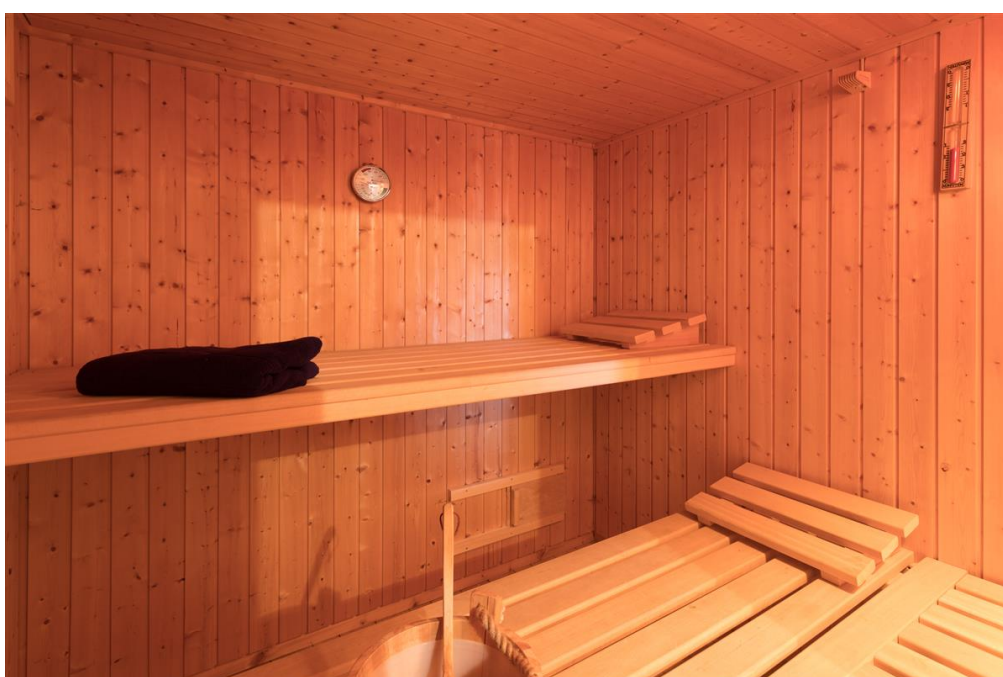
Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## La proprietà



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## La proprietà



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## La proprietà

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)



Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## La proprietà



**Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## Una prima impressione

Ampia casa indipendente con vista sulle Alpi: la vostra nuova casa dal fascino speciale. Che ne dite di fuggire dalla frenesia quotidiana e ricaricarvi nella vostra oasi personale? Questa affascinante casa indipendente vi offre proprio questa opportunità, immersa in un contesto magnifico con una vista mozzafiato che si estende fino alle Alpi. Costruita nel 1977 su un terreno di circa 3.288 m<sup>2</sup>, la proprietà è stata ampiamente ristrutturata nel 2004. Con una superficie abitabile complessiva di circa 343 m<sup>2</sup> e 10 stanze, offre uno spazio eccezionale, ideale per famiglie numerose, convivenze multigenerazionali o anche per la creazione di una piccola pensione. All'interno, troverete una planimetria ben progettata con diverse opzioni di utilizzo: otto stanze possono essere configurate in modo flessibile come camere da letto, uffici, camere per gli ospiti o camerette per bambini. Due bagni spaziosi e luminosi assicurano che nessuno rimanga deluso al mattino. Il cuore della casa è il piano terra, con un soggiorno e una sala da pranzo open space direttamente adiacenti alla cucina, perfetti per pasti in compagnia e serate conviviali. Una stanza separata offre un rifugio, così come un'altra stanza attualmente utilizzata come rifugio di caccia. L'ampio giardino è una vera oasi di benessere: godetevi la vista libera sul verde circostante, rilassatevi nel vostro laghetto privato nelle giornate calde o rilassatevi nella sauna privata a fine giornata. Qui, qualità della vita, spazio per la crescita personale e vita a contatto con la natura si fondono in un modo unico. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Allora non vediamo l'ora di mostrarvi personalmente questa casa eccezionale.

**Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Dettagli dei servizi**

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**

**Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Tutto sulla posizione**

**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.

**Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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