

Bad Wurzach

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Alpenblick

*Número da propriedade: LH642*



**PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 343 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 3.288 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Numa vista geral

Número da propriedade	LH642	Preço de compra	950.000 EUR
Área	ca. 343 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	8	Área útil	ca. 150 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1977		
Tipo de estacionamento	4 x Car port, 2 x Garagem		

Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	170.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.06.2027	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## O imóvel



Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## O imóvel



Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## O imóvel

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)



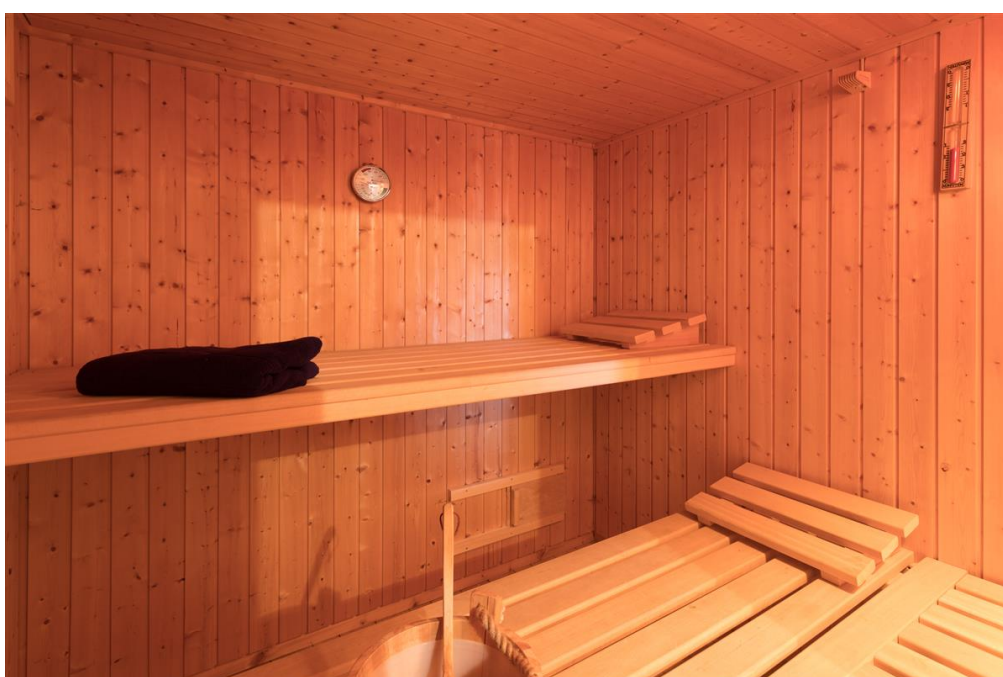
Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## O imóvel



Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## O imóvel



Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach

## O imóvel



**Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Uma primeira impressão**

**Großzügiges Einfamilienhaus mit Alpenblick – Ihr neues Zuhause mit besonderem Flair**

**Wie wäre es, dem Alltag zu entfliehen und in Ihrer eigenen Wohlfühloase neue Kraft zu tanken? Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen genau diese Möglichkeit – inmitten einer herrlichen Umgebung mit weitem Blick bis zu den Alpen.**

**Die Immobilie wurde 1977 auf einem rund 3.288 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und im Jahr 2004 umfassend saniert. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 343 m<sup>2</sup> und insgesamt 10 Zimmern bietet sie außergewöhnlich viel Platz – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder sogar die Verwirklichung eines kleinen Pensionsbetriebs.**

**Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Acht Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer gestalten. Zwei großzügige, helle Badezimmer sorgen dafür, dass morgens niemand zu kurz kommt.**

**Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss mit einem offenen Wohn- und Esszimmer, der direkt an die Küche angrenzt – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Ein separates Zimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten, ebenso wie ein weiteres Zimmer, das derzeit als Jagdstüberl genutzt wird.**

**Der weitläufige Garten ist eine wahre Wohlfühloase: Genießen Sie den freien Blick ins Grüne, entspannen Sie an warmen Tagen im eigenen Schwimmteich oder lassen Sie in der hauseigenen Sauna den Tag in Ruhe ausklingen. Hier verbinden sich Lebensqualität, Raum zur Entfaltung und naturnahes Wohnen auf besondere Weise.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zeigen zu dürfen.**

**Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Detalhes do equipamento**

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**

**Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Tudo sobre a localização**

### **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.

**Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Outras informações**

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.

**Número da propriedade: LH642 - 88410 Bad Wurzach**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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