

Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Sonniges EFH mit Wohlfühlatmosphäre

Objektnummer: 25413006



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 430 m²

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25413006
Wohnfläche	ca. 182 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	188.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



**Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.**

**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



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie



Tobias Zinsmeister
Selbständiger Immobilienmakler (IHK)

✉ tobias.zinsmeister@von-poll.com
☎ +49 (0)8331 - 49 84 88 0

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein besonders charmantes Einfamilienhaus in Kettenbebauung aus dem Jahr 1983, eingebettet in eine einladende und familiäre Wohngegend. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 182 m² auf einem ca. 430 m² großen Grundstück bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für Familien. Die besonders durchdachte Raumaufteilung und der familienfreundliche Grundriss schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und drei Badezimmer – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ein besonderes Highlight sind die beiden sonnigen Lichtgärten, die ganzjährig als Wohnraum genutzt werden können und zusätzlich zum wunderbaren Blick in den Garten auch Vorteile im Bezug auf die Raumtemperatur und die Heizkosten bieten. Zudem erhalten die Wohnräume dadurch viel Sonne und Licht, wodurch sie stetig hell und gemütlich wirken. Der offene Wohn- und Essbereich wird durch einen stilvollen, freistehenden Kamin optisch voneinander getrennt. Dieser sorgt nicht nur für eine behagliche Atmosphäre, sondern ist auch ein funktionales Element des Wohnkonzepts und wirkt sich gerade in den kalten Wintermonaten signifikant auf die Energiekosten aus. Die durchdachte Grundrissgestaltung des gesamten Hauses besticht durch hohe Decken, eine Fülle an natürlichem Licht und eine außergewöhnlich clevere Raumnutzung, was sich gerade im Bezug auf den "Elternbereich" und den "Kinderbereich" positiv auswirkt. Schon bei der Planung war sie ihrer Zeit voraus und bietet bis heute ein harmonisches Zusammenspiel von Weitläufigkeit und Funktionalität. Zudem besteht beispielsweise die Möglichkeit, eine offene "Showküche" zum Essbereich hin zu integrieren und im hinteren Bereich eine praktische Pantry zu schaffen – ideal für zusätzlichen Stauraum und eine flexible Nutzung des Küchenbereichs. Die Immobilie wurde in sehr solider und vorausschauender Bauweise errichtet und bietet somit perfekte Grundvoraussetzungen für Modernisierungen. Beispielsweise sind Anschlüsse für den Saunabereich vorhanden, die Elektrik verfügt über Leerrohre und die Wohnräume können entspannt über den zentral gelegenen Kamin geheizt werden. Da es noch viele weitere positive Aspekte dieser Immobilie zu entdecken gibt, kommen Sie gerne auf uns zu, um mehr Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Ausstattung und Details

- * Zwei Wintergärten
- * Kamin im Wohn- und Essbereich
- * Kamin im Wintergarten
- * Ca. 182m² Wohnfläche
- * Ca. 430 m² Grundstück
- * Sechs Zimmer
- * Vier Schlafzimmer
- * Drei Badezimmer
- * Öl-Zentralheizung (1983)
- * Großzügiger Keller
- * Technische Vorbereitung für eine Sauna
- * Besondere Deckenhöhen
- * Gelungene Grundrissgestaltung

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Alles zum Standort

Die Gartenstadt in Bad Wörishofen bietet eine idyllische und ruhige Wohnlage, geprägt von grünen Parks und gepflegten Spazierwegen. Diese Gegend verbindet die Nähe zur Natur mit der Bequemlichkeit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind leicht erreichbar, während das Stadtzentrum mit seinen Geschäften und Cafés nur wenige Minuten entfernt liegt. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A96 und den öffentlichen Nahverkehr bietet schnellen Zugang zu umliegenden Städten. Mit zahlreichen Freizeitangeboten wie der Therme Bad Wörishofen, Golfplätzen und Radwegen ist Bad Wörishofen ideal für Familien, Ruhesuchende und aktive Menschen. Hier finden Sie eine hohe Wohnqualität in einem harmonischen Umfeld.

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 188.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. 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 Handelsregistorauszugs, 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.

Objektnummer: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com