Bad Wörishofen

# Boardinghouse, Praxis, Hotel und Wohnen! Hier ist alles möglich

***Property ID: 24413034***

**PURCHASE PRICE:** 950.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 255 $m^2$ • **ROOMS:** 16 • **LAND AREA:** 371 $m^2$

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24413034 |
| Living Space | ca. 255 m² |
| Roof Type | Half-hipped roof |
| Rooms | 16 |
| Bedrooms | 11 |
| Bathrooms | 7 |
| Year of construction | 1949 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 950.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Total Space | ca. 574 m² |
| Modernisation / Refurbishment | 2018 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 244 m² |
| Equipment | Terrace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 16.10.2027 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 178.60 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1985 |

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.de

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# A first impression

Die hier angebotene Immobilie aus dem Jahre 1949 vereint Vielseitigkeit und Funktionalität, verpackt in einem sehr charmanten Villenstil. Sie eignet sich hervorragend als Boardinghouse, für den Bereich Hotelerie & Gastronomie, sowie für verschiedenste Praxiskonzepte und bietet zusätzlich Wohnmöglichkeiten.

Das 1. & 2. Oberschoss verfügt insgesamt über 11 geräumige und ausgesprochen helle Zimmer. 10 davon sind mit einem eigenen Badezimmer mit Wanne und/oder Dusche ausgestattet. Daher bieten sich die Räumlichkeiten beispielsweise ideal zur Nutzung als Boardinghouse an, da sie sowohl Privatsphäre als auch Komfort für potentielle Gäste gewährleisten. Jedoch bietet die Raumaufteilung auch perfekte Gegebenheiten für die Nutzung als Praxis oder zum Wohnen. Die vorhandene Infrastruktur unterstützt Sie dabei, Ihr Geschäftsmodell flexibel anzupassen und möglichen neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein vollausgestattetes Restaurant, welches momentan aus vier Gaststuben, einer Küche und einer Schanktheke besteht und Platz für ca. 100 Gäste bietet. Ein angenehmes Ambiente viel Holz und einem modernen und rustikalen Stil, lassen das Erdgeschoss warm und gemütlich wirken und sorgen für ein wohliges Raumgefühl.

Durch die Kombination aus Gastronomie- und Wohnbereich eröffnet sich die Möglichkeit, direkt vor Ort zu Wohnen und zu Arbeiten.
Zudem ist das Gebäude vollunterkellert und bietet somit weitere großzügige Lagerflächen, Kühl- und Sanitärbereiche, sowie den Heizungsraum.

Besonders zu erwähnen ist die hervorragende Lage des vielseitigen Anwesens. In einer Seitenstraße des Zentrums der Fußgängerzone gelegen, sind Sie mitten drin im Geschehen und profitieren zusätzlich von der angenehmen Ruhe.

Zögern Sie nicht, sich für weitere Informationen über diese spannende Immobilie oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit uns in Verbindung zu setzen. Diese Immobilie könnte Ihre ideale Basis für ein erfolgreiches Geschäfts- und Wohnprojekt werden.

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# Details of amenities

* Vollausgestattetes Restaurant mit reichlich Sitzplätzen
* Lagermöglichkeiten
* Kühlhaus und Tiefkühlhaus vorhanden
* 10 Zimmer mit jeweils einem Badezimmer
* Ein zusätzliches Zimmer
* Ausgebauter Dachspitz (3.OG) (Darf laut plan nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden)
* Wurde früher als "Privatklinik" genutzt und von 1976 - 2017 als Hotel & Gastronomie bewirtschaftet.
* 2 Garagenparkplätze
* 2 Außenstellplätze
* Terrassenbereich EG
* Sonnige Terrasse im OG
* Fenster zum größten Teil 2018 getauscht (Doppel-Iso Kunststoff)

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# All about the location

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße der Fußgängerzone im Herzen von Bad Wörishofen, einem bekannten Kurort im Unterallgäu, der für sein mildes Klima, seine heilenden Kneippanwendungen und die malerische Umgebung geschätzt wird. Die Lage in einer Seitenstraße bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und bester Erreichbarkeit – die Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist nur wenige Schritte entfernt. Durch die zentrale Position profitieren sowohl die Wohn- als auch die Geschäftseinheiten von einer hohen Passantenfrequenz und einer ausgezeichneten Sichtbarkeit.

Bad Wörishofen liegt zudem verkehrsgünstig an der Autobahn A96, was eine schnelle Anbindung an die Städte München und Memmingen ermöglicht. Der Bahnhof Bad Wörishofen, etwa 10 Gehminuten entfernt, bietet direkte Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Kureinrichtungen, Parks und der weitläufige Kurpark, der Bewohnern und Besuchern eine hochwertige Freizeit- und Naherholungsfläche bietet.

Die Mischung aus Kurort-Atmosphäre und urbanem Flair in Bad Wörishofen macht diese Lage besonders attraktiv für Gewerbetreibende aus dem Gesundheits- und Wellnessbereich, Einzelhändler sowie Dienstleister, die von einer stabilen Kundschaft und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Region profitieren möchten. Durch die Lage in der Seitenstraße ist das Objekt auch für Bewohner ideal, die eine zentrale und doch ruhige Wohnumgebung schätzen.

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 178.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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.

**Property ID: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0
E-Mail: memmingen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com