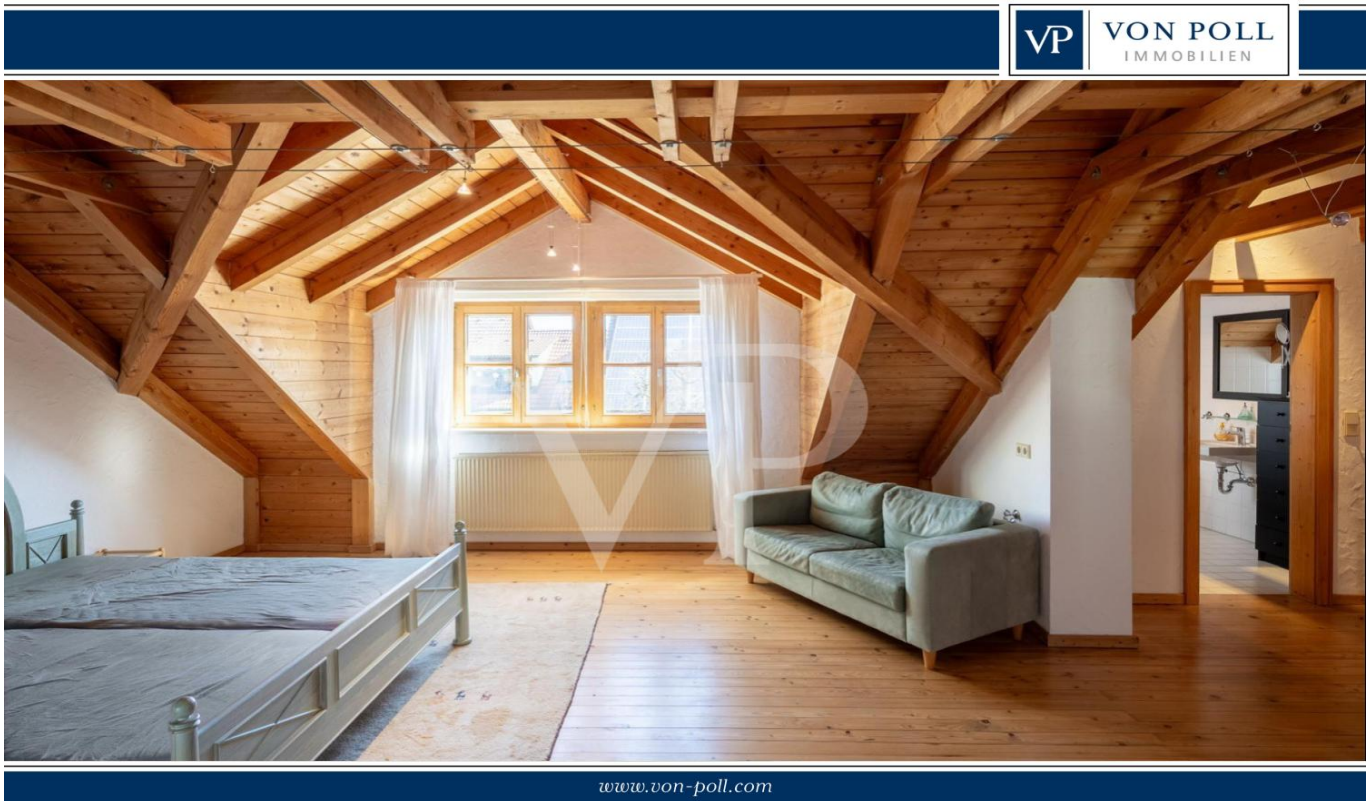
Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Sonniges EFH mit Wohlfühlatmosphäre

Property ID: 25413006



PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 182 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 430 m²

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – 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: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

At a glance

Property ID	25413006
Living Space	ca. 182 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 115 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	31.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	188.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

The property

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

A first impression

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.

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Details of amenities

* 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

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

All about the location

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.

Property ID: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Other information

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 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: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – 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