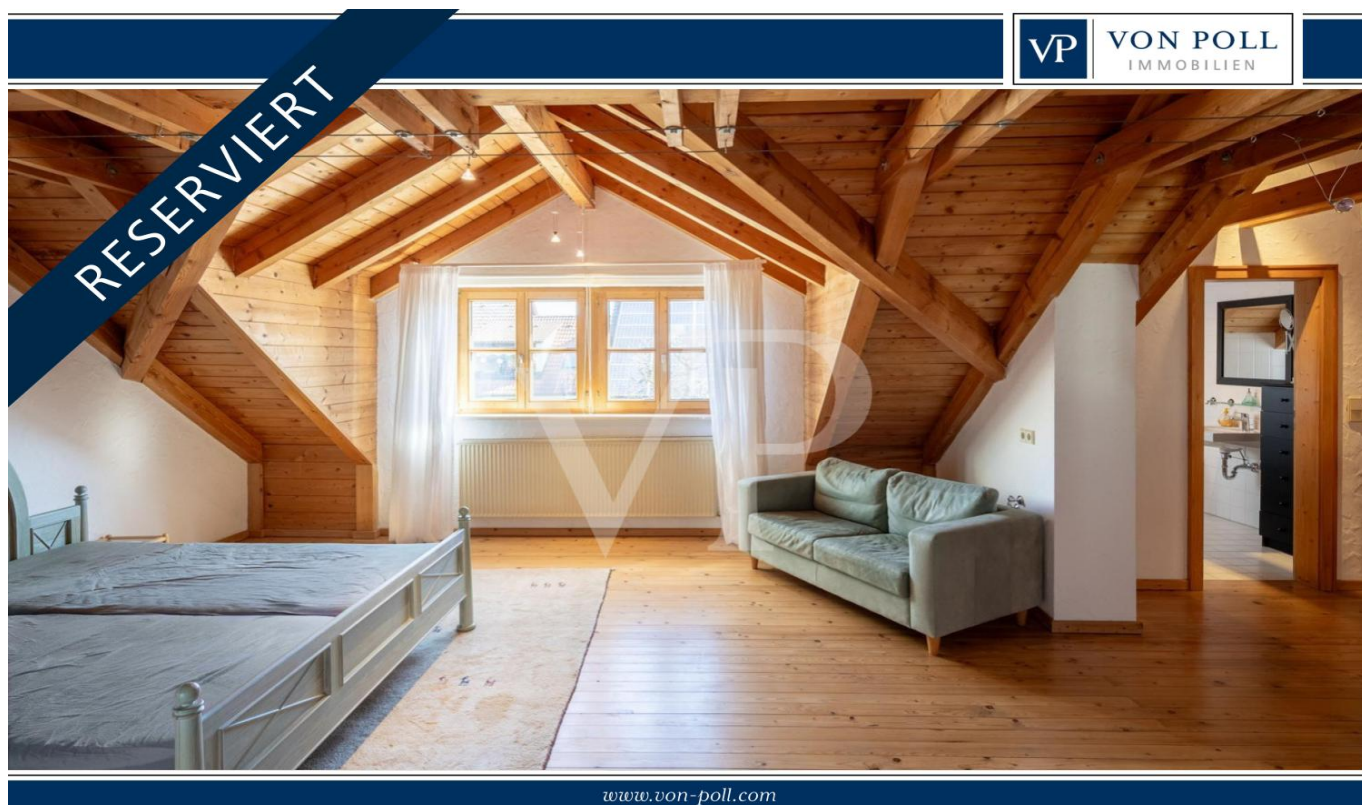


Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Sonniges EFH mit Wohlfühlatmosphäre

CODICE OGGETTO: 25413006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 560.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m²

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

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

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25413006
Superficie netta	ca. 182 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	560.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Dati energetici

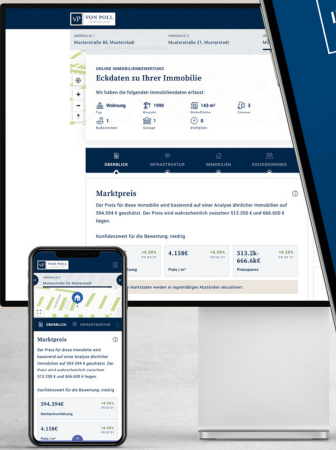
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	188.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN

**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

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

La proprietà



Tobias Zinsmeister
Selbständiger Immobilienmakler (IHK)

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

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

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

NEUER PREIS



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Dettagli dei servizi

- * 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

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25413006 - 86825 Bad Wörishofen / Gartenstadt – Bad Wörishofen

Partner di contatto

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

André Steidle

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com