Bad Wurzach

Modernisiertes Anwesen mit Photovoltaik, Wallbox & Profi-Küche

CODE DU BIEN: 25413016

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 431 m^2 • **PIÈCES:** 13 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.744 m^2

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25413016
Surface habitable	ca. 431 m²
Pièces	13
Salles de bains	2
Année de construction	1924

Prix d'achat	995.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	195.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1924

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

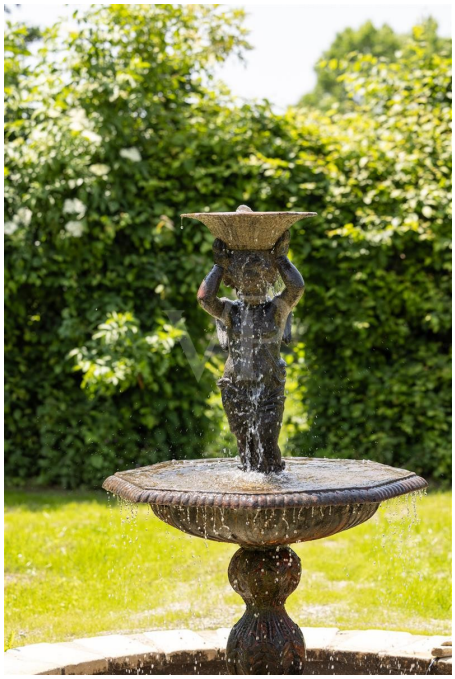
La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété



CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

La propriété

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

Une première impression

Ein einzigartiges Anwesen aus dem Jahr 1924, das bis zum Jahr 2023 umfassend modernisiert wurde, erwartet Sie.
Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 431?m² bietet das Haus eine gelungene Fusion aus historischem Charme und zeitgemäßem Komfort. Das massive Mauerwerk und die klug durchdachte Raumaufteilung laden zum Entdecken ein.

Die Immobilie wurde intensiv renoviert und bietet eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen: Bereits 2004 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt – darunter die teilweise Trockenlegung des Kellers (ausgenommen die Seite der Abfahrt neben dem Haus sowie der Bereich beim Eingang zur Waschküche und Kellerwohnung), die grundlegende Erneuerung der Hauselektrik sowie die Modernisierung der Bäder. Die im gleichen Zuge erneuerten und teilweise vergrößerten Holzfenster verfügen über eine 2-fach-Verglasung und zeichnen sich durch meisterhafte Handwerkskunst aus.

Der 2010/2011 angebrachte Vollwärmeschutz ergänzt die 2010 installierte Solaranlage zur Warmwasserbereitung optimal und steigert die Energieeffizienz merklich.

Im Jahr 2020 erhielt das Anwesen einen neuen Verteilerkasten im Keller. Im Zuge dessen wurde auch die Elektrik nochmals in Teilen verbessert und erneuert. 2021 wurde im ersten Obergeschoss eine moderne Einbauküche eingebaut. Diese ist mit hochwertigen Geräten der Marken Siemens und Bosch ausgestattet – darunter ein Dunstabzug, ein Ceran-Kochfeld, ein Backofen, eine Spülmaschine sowie eine Kühl-Gefrierkombination.

Zusätzlich wurde 2023 eine Photovoltaikanlage mit 13,5?kWp Leistung installiert, die in Kombination mit der neu errichteten Wallbox eine nachhaltige Energieversorgung ermöglicht.

Die zentrale Heizungsversorgung erfolgt über eine Ölheizung und wird ergänzt durch insgesamt sechs Holzöfen im Haus, darunter mehrere Schwedenöfen. Ein Feststoffbrenner ist vorhanden und funktionstüchtig, besitzt jedoch keine aktuelle Zulassung mehr.

Die durchgängig verlegten Holzdielen verleihen den Räumen eine warme, authentische Atmosphäre.

Eine professionelle Küche im Erdgeschoss wartet darauf, Ihre kulinarischen Ambitionen zu unterstützen. Ausgestattet mit zwei Gastro-Backöfen, Elektro- und Gaskochplatten sowie weiteren Bosch-Geräten, bietet sie ideale Voraussetzungen für ausgiebiges Kochvergnügen.

Das erste Obergeschoss kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden und bietet die Möglichkeit, über die großzügige Terrasse einen unverbaubaren Blick ins Ried sowie nach Bad Wurzach, Dietmanns und Ellwangen zu genießen – ein außergewöhnliches Highlight dieser Immobilie.

Im zweiten Obergeschoss stehen vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie zwei nicht ausgebaute Räume zur Verfügung. Einer der unausgebauten Räume verfügt bereits teilweise über vorbereitete Wasseranschlüsse und kann zu einem weiteren Bad umgestaltet werden.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial – aktuell ist dort ein kleines Hobbyzimmer untergebracht.

Die großzügigen Außenanlagen stellen ein weiteres Highlight dieser Immobilie dar. Auf ca. 3.744?m² erstreckt sich ein liebevoll gestaltetes Gartenparadies mit mehreren Terrassen, einem Balkon, einem Pavillon, einer Gartenhütte und einem dekorativen Springbrunnen. Die stilvolle Gartengestaltung lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Parkmöglichkeiten sind vorhanden und runden das Angebot ab. Insgesamt handelt es sich um ein herrschaftliches Anwesen, das durch seine gelungene Verbindung von historischem Flair und modernem Wohnkomfort überzeugt. Ideal für Personen, die einen stilvollen Rückzugsort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen und schätzen.

Eine Besichtigung bietet die beste Gelegenheit, das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

Détails des commodités

Folgende Renovierungen wurden durchgeführt
1999 wurde die Heizung erneuert
Zudem wurden im Jahr 2004 umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt. Diese umfassen im Einzelnen
- Der Keller wurde trockengelegt; hierzu wurde an der Außenwand eine Drainage installiert, die in Richtung Garten sowie zum Haupteingang verläuft
- Hauselektrik grundlegend erneuert
- 2-fach verglaste Holzfenster wurden vom Schreiner erneuert und teilweise vergrößert
- Bäder erneuert (1.Obergeschoss Dusche & Badewanne & 2. Obergeschoss Dusche)
Weitere Renovierungen wurden durchgeführt:
2010/2011 wurde der Immobilie ein Vollwärmschutz angebracht
2010 Solaranlage Warmwasser Heizungsunterstützend
2020 Neuer Verteilerkasten im Keller und Elektrik verbessert
2021 neue Einbauküche im 1. Obergeschoss mit Dunstabzug, Kochfeld Ceran, Backofen, Spülmaschine,
Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Siemens (außer Bosch Spülmaschine & Kühlschrank)
2023 Photovoltaikanlage (13,5 kWp) und Wallbox
Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:
- Parkplätze
- Massives Mauerwerk
- Gesamtwohnfläche ca. 431,00m²
- Öl-Zentralheizung & Schwedenöfen & "Feststoffbrenner"
- herrschaftliches Anwesen
- Holzdielen im ganzen Haus
- Im Erdgeschoss befindet sich eine professionelle Küche mit zwei Gastro-Backöfen, Elektrokochplatte, Gaskochplatte sowie Spülmaschine und Kühlschrank von Bosch
- mehrere große Terrassen und ein Balkon
- Enthärtungsanlage
- Waschküche
Gartenanlage:
- Ca. 3.744?m² grünes Gartenparadies
- Sommertraum-Pavillon
- Gartenhütte
- Springbrunnen
Ihr Ausbaupotenzial:

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, in denen ein zusätzliches Badezimmer grundsätzlich möglich wäre. Die Fläche dafür ist vorhanden und teilweise sind bereits Wasseranschlüsse vorbereitet. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial – aktuell ist dort ein kleines Hobbyzimmer untergebracht.

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich zwischen Bad Wurzach und der Autobahn A96 in einer kleinen Ortschaft neben Hauerz.
Zur Autobahn benötigt man mit dem Auto ca. 15 Minuten.
Ab der Autobahn erreichen Sie Lindau, Memmingen in kürzester Zeit.

Inmitten der malerischen voralpinen Allgäuer Hügellandschaft, fernab vom hektischen Alltag der Großstädte findet in Bad Wurzach jeder sein Lieblingsplätzchen zum aufatmen und genießen. Die hübsche Innenstadt mit zahlreichen Geschäften lädt zum Einkaufsbummel und der Kurpark zum gemütlichen Schlendern ein. Zahlreiche Vereins-, Kultur- und Tanzveranstaltungen sorgen für Kurzweil und gute Unterhaltung.

Bad Wurzach bietet seinen Bürgerinnen und Bürgern, auch durch die Kur- und Wellnesseinrichtungen, ein besonders facettenreiches Freizeitangebot. Von Wellness über vielseitige Sport- und Bewegungsangebote und ganz unterschiedlichen kulturellen Freizeitmöglichkeiten reicht die Bandbreite. Eines haben alle Angebote gemeinsam: Sie sind eingebettet in die wunderschöne Landschaft rund um Bad Wurzach.

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 195.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.
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.

CODE DU BIEN: 25413016 - 88410 Bad Wurzach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

André Steidle

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com