

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bad Wörishofen

### 2-Generationen-Haus mit zusätzlicher Einliegerwohnung in Bad Wörishofen



Objekt-Nr. **OM-244258**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Bürger

86825 Bad Wörishofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	549,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,50	Garagen	1
Wohnfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1962 errichtete Wohnhaus besitzt 3 abgeschlossene Wohneinheiten, die z.Z. vollständig möbliert sind.

Es erhielt 2006 eine neue Gasheizung und 2012 neue Fenster sowie eine 9,6 kW Photovoltaik-Anlage, die direkt nach Süden ausgerichtet ist.

Von Terrasse bzw. Balkon haben Sie einen unverbauten Ausblick. Die Terrasse wurde 2025/26 vollständig verglast und ist somit ganzjährig nutzbar.

Zur Erdgeschoss-Wohnung gehört der Garten mit einem kleinen Gartenhäuschen und einem überdachten Pavillon mit Grillplatz.

Außer der Garage (ca. 21qm) gibt es am Haus 4 ausgewiesene PKW-Stellplätze.

## Ausstattung

Erdgeschosswohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Essbereich, Diele, Badezimmer und verglaste Südterrasse mit Gartennutzung

Größe ca.86 qm

Obergeschosswohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Essbereich, Diele, Badezimmer und Südbalkon

Größe: ca.82 qm

Dachgeschosswohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Diele, Abstellraum und Badezimmer

Größe ca.68 qm

Keller mit 3 abgeschlossenen Kellerräumen, Wirtschaftsraum, Heizungsraum sowie einem gemeinsamen Waschzimmer zum Waschen und Trocknen

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnungen sind nicht dauerhaft vermietet, sondern werden bisher ausschließlich vom Eigentümer genutzt.

Diese Immobilie ist bestens geeignet als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder zur Nutzung als Ferienwohnungen, die Genehmigung zur Kurzzeit-Vermietung liegt vor.

Es existiert eine notariell beglaubigte Teilungserklärung für die einzelnen Wohneinheiten.

Nach schlechten Erfahrungen mit einem lokalen Immobilienmakler bitte keine Anfragen von dieser Seite.

Der Kauf erfolgt 100% provisionsfrei. Der Käufer trägt nur die üblichen Kaufnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten.

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Stadtrandlage im Süden der Kurstadt Bad Wörishofen.

Der wegen seines Kneipp-Kurbetriebes und der ausgezeichneten ärztlichen Betreuung als Gesundheitsstadt bekannte Ort hat aber auch sonst viel zu bieten.

Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, die Kneipp-Schule sowie eine Hotel-Fachschule gehören ebenso zur Infrastruktur, wie eine perfekte Naherholung mit einer der am besten bewerteten Thermen Deutschlands und dem in der unmittelbaren Nähe befindlichen Skyline-Park, dem größten Freizeitpark Bayern, sowie ein nahgelegener Golfplatz und der Sportflugplatz.

Durch die zentrale Lage und den nahen Anschluss an die Autobahn A96 erreichen Sie den Flughafen Memmingen in 30 min, mit der Möglichkeit viele Ferienzele in der ganzen Welt zu bereisen.

Im Umkreis von ca. 100km erreichen Sie die Landeshauptstadt München, die Stadt Augsburg, die Alpen und den Bodensee.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	296,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Essbereich OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Diele OG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Terrasse / Wintergarten



Terrasse / Wintergarten

# Exposé - Galerie



Terrasse / Wintergarten



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

# Exposé - Galerie



Ausblick



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Essbereich DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Diele DG

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Hausansicht



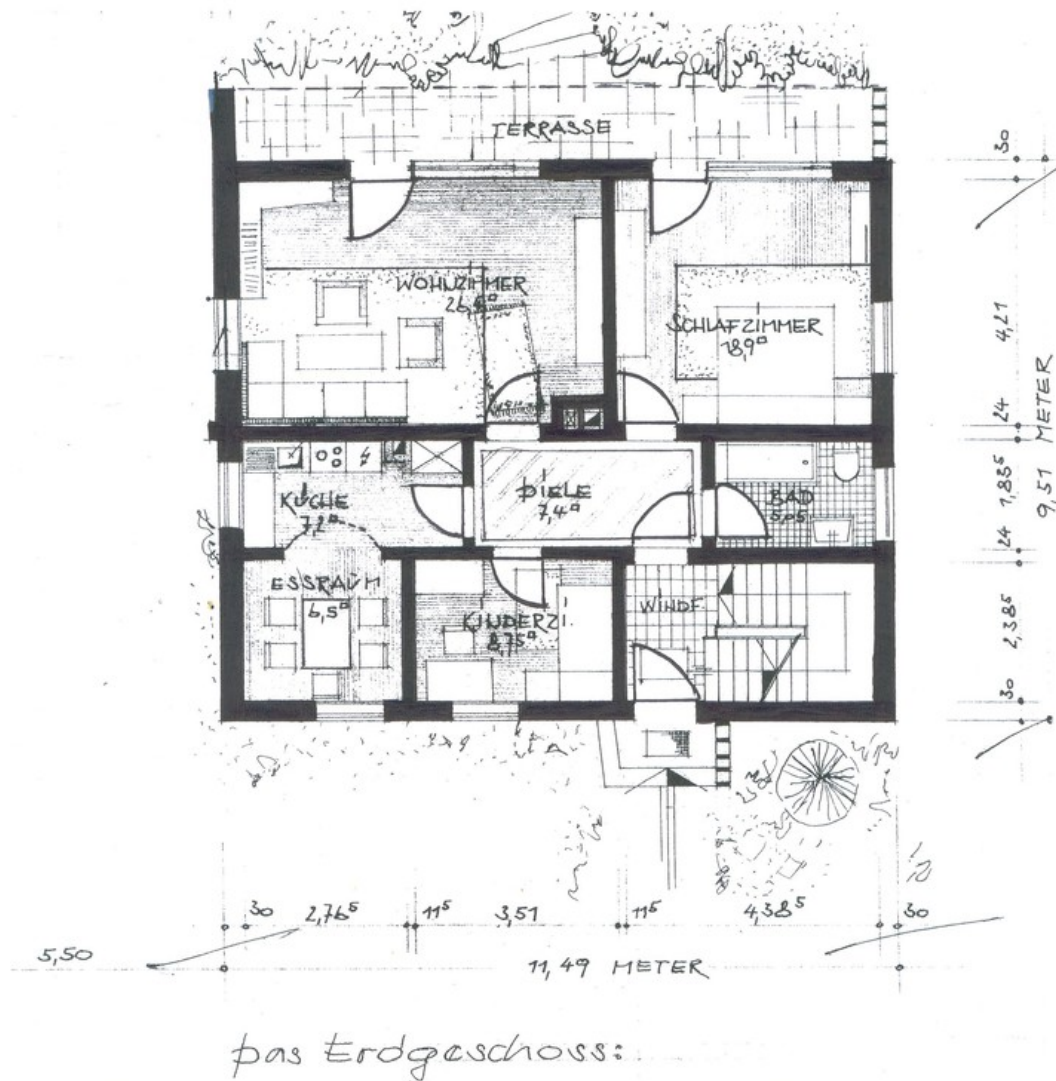
Hausansicht

# Exposé - Galerie



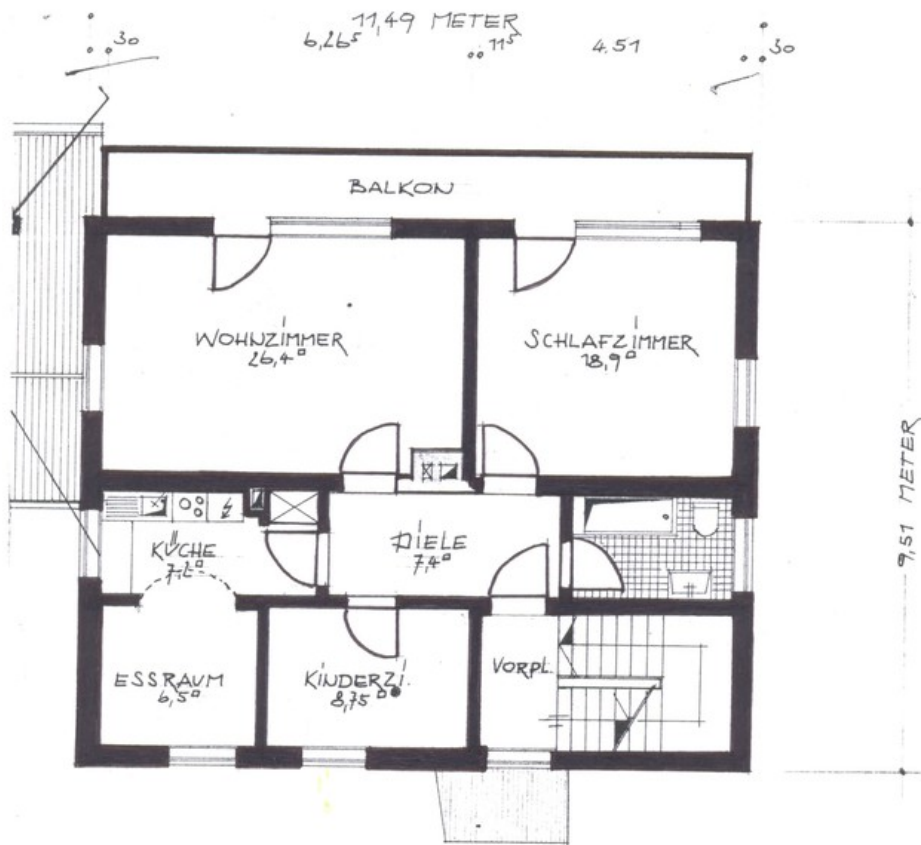
Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

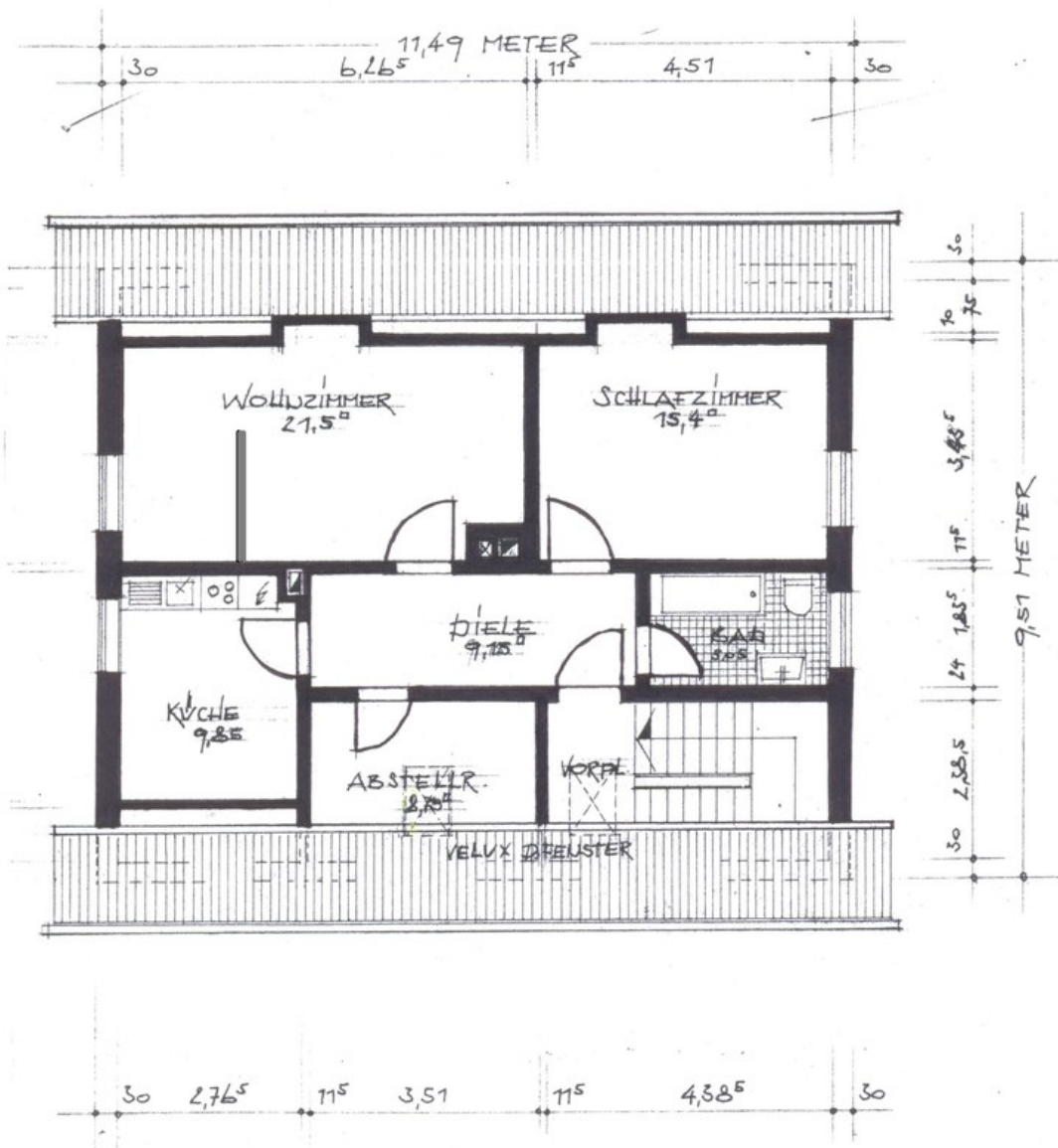
# Exposé - Grundrisse



das 1. Obergeschoss:

Grundriss OG

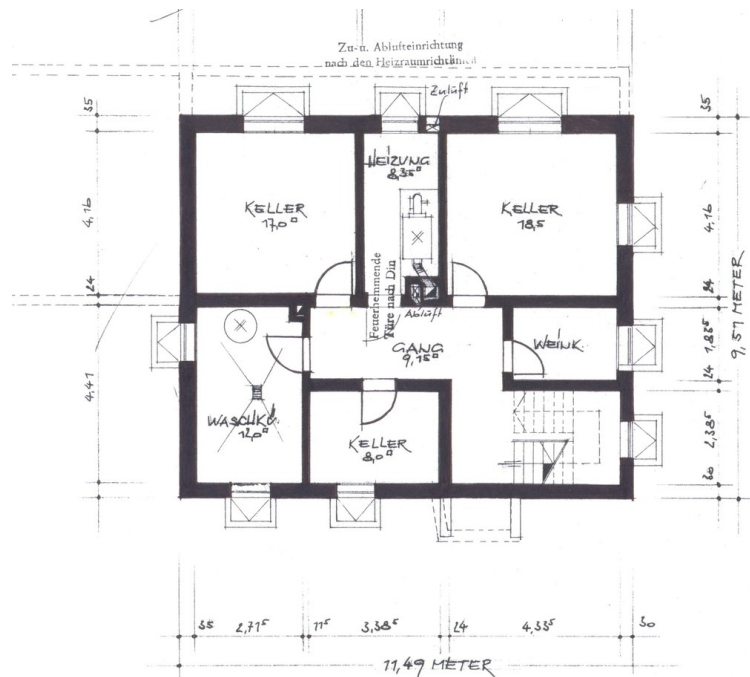
# Exposé - Grundrisse



pas Dachgeschoss:

Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



das Kellergeschoss:

Grundriss Keller