

# Exposé

## Villa in Bad Wörishofen

### Landhausvilla 4 Jahreszeiten Bad Wörishofen



Objekt-Nr. OM-270786

**Villa**

Verkauf: **1.390.000 €**

Telefon: 08341 7153125

86825 Bad Wörishofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	2.261,00 m²	Übernahme	sofort
Zimmer	9,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	280,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	300,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Landhausvilla 4 Jahreszeiten Kurstadt Bad Wörishofen, Ortsteil Schlingen

Objektart Architekten Villa

Baujahr 1987, Fertigstellung 1996

Badezimmer 3

Wohnfläche ca. 280 m<sup>2</sup>

Villengrundstück ca. 1.090 m<sup>2</sup>,

Gesamtgrundstücksfläche variabel bis 2261 m<sup>2</sup>

Doppelgarage

Lage Top, Idyllisch, ruhig mit Alpenblick, Nähe Golfplatz und Stausee

Heizung

Zentralheizung Öl, Bj. 2009

und Solar

Fußbodenheizung und Heizkörper

Kachelofen mit Gasbefeuerung

Befeuerungsart

Heizöl

Solar

Gas

Bodenbelag

Marmor

Parkett

Teppich

Internet-Glasfaseranschluss ab Frühling/Sommer 2026

## Ausstattung

Ausstattung und Besonderheiten unserer Villa:

Bergblick auf die Alpenkulisse des südlichen Allgäus

Balkon

Terrasse Freisitz

Kachelofen

Galerie

Einbauküche mit Geräten

Gäste WC

ELW mit separatem Zugang

Pflegeleichter Garten mit Quellstein und eigener Privatstrasse als Zufahrt.

Dachboden über der Garage und der ELW

Wasserenthärtungsanlage von der Fa. Grünbeck

Hochwertige Materialien

Teilweise beheizbare Kellerräume vielfältig nutzbar.

Ein Internet-Glasfaseranschluss steht ab Frühling/Sommer 2026 zur Verfügung.

Ein Architekturjuwel mit viel Herz und Verstand gebaut.

Weiche runde Formen bestimmen das harmonische und zeitlos schöne Gesamtbild. Ein Unikat mit edlen Materialien und individueller Ausstattung wartet auf seine neuen Eigentümer zum rundum Wohlfühlen.

Lichtdurchflutet mit Behaglichkeit und besonderem Flair.

Schon der Eingang mit der besonders hochwertigen Massivholz-Eingangstür öffnet den Blick auf die runde Diele und den klassisch-modernen Kachelofen. Offen und hell, mit Marmorboden und Freitreppe als Blickfang, eine elegante Einladung zum Eintreten.

Im anschließenden großen Wohnzimmer, dem Herzstück der Villa, durchströmt das Tageslicht den gemütlichen und edel luxuriösen Raum.

Das Wohnzimmer füllt das gesamte Haus und reicht bis zum Dach.

Eine Galerie fügt sich harmonisch ein und unterstreicht die besondere Note der Gesamtkomposition.

Das anschließende Esszimmer mit einem Erker bietet Platz für eine gesellige Runde, besondere Feiern und gute Gespräche.

Die Einbauküche ergänzt diesen Teil des Erdgeschosses. Hier schließt ein Vorratsraum und ein praktischer Wasch- und Bügelraum direkt an.

Alles auf einer Ebene macht die täglichen Abläufe sehr angenehm.

Über die Diele erreicht man den Bäder- und Schlafbereich.

2 große (Schlaf-) Zimmer umrahmen mit viel Platz die beiden hochwertigen Bäder im Erdgeschoß.

Direkt am Eingang der Villa befindet sich ein einladend gestaltetes Gäste WC.

Über die wunderschöne Treppe und Galerie in der Diele erreicht man 2 weitere Zimmer.

Die Einliegerwohnung hat eine Größe von 56 qm und verfügt über Küche, Bad, Wohn- und Schlafzimmer.

Sie ist über eine separate Eingangstür und eine eigene Innentreppe erreichbar.

Die Einliegerwohnung ist ideal als Vermietlösung, für eigenes Personal oder über eine Verbindungstür als Wohnraumerweiterung nutzbar.

Ein flexibles Raumkonzept bietet Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen und/oder Arbeiten unter einem Dach.

Das Kellergeschoss ist großflächig und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Großzügige Räume für z.B. Weinkeller, Fitnessstudio, Wellnessbereich mit Sauna oder einen Hobbyraum stehen für die Realisierung Ihrer Ideen bereit.

In der großzügigen Doppelgarage finden neben 2 Autos auch Räder und das Gartenzubehör ihren Platz.

Der Garten wurde pflegeleicht vom Profi angelegt und gibt der Villa mit Quellstein und Freisitz einen großzügigen und klassisch modernen Rahmen.

Weitere Relaxbereiche befinden sich auf der West und Nordseite für warme Tage im sonnenverwöhnten Allgäu.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Machen Sie sich gerne ein eigenes Bild bei einer persönlichen Besichtigung.

Sie werden von der Ruhe und Geborgenheit begeistert sein.

Maklervermittlungsanfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

## Lage

Bad Wörishofen, Ortsteil Schlingen

Unserer schönes Anwesen befindet sich im Ortsteil Schlingen mit einer natürlichen und erholsamen Umgebung.

Ein Paradies für Wanderer, Radfahrer, Angler, Golfer und Naturliebhaber.

Die nahegelegenen Wertachstauseen lassen sich bequem zu Fuß erreichen und sind bei Anglern und Erholungsuchenden beliebt.

Der parkähnlich angelegte 18 Loch Golfplatz des Golfclubs Bad Wörishofen ist in nur 3 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Er lädt zu einer entspannten Golfrunde mit See und Bergblick ein.

Langlaufloipen und Schlittenhänge ergänzen das Angebot im Winter.

Der malerische Kurpark und der Freizeitpark Skylinepark runden in unmittelbarer Nähe das vielfältige Angebot ab.

Die ausgezeichnete Infrastruktur der Region Unterallgäu lässt keine Wünsche offen.

Ein Kindergarten befindet sich fußläufig erreichbar in Schlingen.

Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Restaurants sind im Nachbarort Pforzen verfügbar.

Die Städte Bad Wörishofen und Kaufbeuren sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die Autobahn A96 ist innerhalb weniger Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den Fernverkehr. Die Fahrtzeit nach Memmingen (Autobahnkreuz A96/A7) beträgt ca. 30 min, München, den Bodensee die Berge, Österreich und die Schweiz erreichen Sie in ca. 60 min. Neben der guten Fernverkehrsstraßen-Anbindung bietet Bad Wörishofen auch einen Bahnhof mit Anschluss an die Bahntrasse München-Zürich.

Über den nahen Airport Memmingen (erreichbar in ca. 35 min) stehen Ihnen wichtige Europäische Hauptstädte und Ferienzele in ganz Europa offen.

Bad Wörishofen ist ein Kneippkurort und die größte Stadt im schwäbischen Landkreis Unterallgäu.

Sebastian Kneipp wirkte im 19. Jahrhundert in Bad Wörishofen als Pfarrer und naturheilkundlicher Laienheiler, mit seinen Erkenntnissen von der heilenden Kraft des Wassers. Mit seinen ca. 16.000 Einwohnern zählt der Kurort zu den bekanntesten in Deutschland. Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie berufliche Fachschulen gehören ebenso zur Infrastruktur wie eine hervorragende ärztliche Versorgung.

Der Kurort bietet eine gute Auswahl für den täglichen Bedarf, eine perfekte Naherholung, Kulturhighlights und hohe Lebensqualität. Dazu zählt auch ein Sportflugplatz.

Bad Wörishofen ist als Wohnort sehr beliebt und begehrt.

Seine Therme ist ebenso ein Anziehungspunkt wie der nahe gelegene Freizeit Skyline Park, der größte in Bayern.

Weitere Infos auf der Homepage der Stadt Bad Wörishofen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Südansicht



# Exposé - Galerie



Südwestansicht



Eingang



# Exposé - Galerie



Südansicht Landhausvilla



Westseite Sommer



# Exposé - Galerie



Dielenimpressionen



Säulen im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kachelofen



Esszimmer



Wohn und Esszimmer



# Exposé - Galerie



Massivholztreppe Esche



Bergsicht



# Exposé - Galerie



Gäste WC



# Exposé - Galerie

