

Exposé

Reihenhaus in Bad Wurzach

Reihenmittelhaus - zentrumsnah und doch ruhig



Objekt-Nr. **OM-390229**

Reihenhaus

Verkauf: **480.000 €**

88410 Bad Wurzach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.02.2027
Grundstücksfläche	184,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus verfügt über 4 Etagen (Keller, EG, 1. OG, Dachgeschoss) und wurde 1995 gebaut. Seit 2017 wurden Erneuerungen und Renovierungen durchgeführt (neu Böden, Fenster und Haustüre ersetzt 2017, Dachfenster ersetzt 2021 und 2024, Terrassendach 2017, Garten 2017, Luftwärmepumpe für Brauchwasser 2023, Erdwärme für Heizung 2024, etc.). Energieausweis liegt vor.

Das Haus ist voll unterkellert mit Vorratsraum, Kellerraum, Heizraum und einem Hobbyraum 18,6 qm.

Erdgeschoss: Windfang 2,69qm mit Gästetoilette 1,72 qm, Gang mit Treppenhaus (Holztreppe) 5,08 qm, Wohn-/ Essbereich und offene Küche 37,22 qm, Terrasse mit Terrassendach ca. 18qm

1. OG: Bad mit Dusch- und Badewanne und WC 6,7 qm, Elternschlafzimmer 14,04 qm, 2 Kinderzimmer 11,03 qm und 12,2 qm, kleiner Balkon ca. 2,8 qm, Flur 4,27 qm

DG: Bad mit Duschwanne und WC ca. 3,5 qm, Studio 22 qm (mit Dachräge), Flur 2 qm

Garage (mit elektrisch betriebenem Tor)

Ausstattung

- Küche bleibt erhalten (Zeyko-Küche und Ergänzungen vom Schreiner, Induktionsherd 70cm breit)

- Kaminofen im Wohnzimmer (Firma Hase "Sarego")

- Rollläden im Wohnbereich elektrisch

- Kabelanschluss liegt an, d.h. Telekom und Vodafone möglich

- Terrassendach mit Markise und Jalousien, könnte zu kaltem Wintergarten ausgebaut werden.

- Holzterrasse (erneuert 2021),

- Stellplätze vor der Garage und direkt am Grundstück

- auf Wunsch kann der Garderobenschrank im Gang im EG kostenfrei übernommen werden; der Schrank ist Schreinerarbeit.

- Regal-/Schranksystem im Wohnzimmer kann kostenfrei übernommen werden

- Böden: Wohn-/Essbereich mit hochwertigem Echtholz-Parkett (2017), Laminatparkettböden im 1. OG (ca. 2009), Naturcore-Linoleum-Böden (aus Naturmaterialien) im 2. OG (2019)

- Schuhschrank im Keller unter der Treppe (Eigenbau) kann kostenfrei übernommen werden.

- Sauna im Hobbyraum kann kostenfrei übernommen werden.

- Garten wurde 2017 neu angelegt, dabei wurden zwei Sitzgelegenheiten geschaffen: vor dem Haus neben der Haustür und in einer Ecke im Garten (jeweils mit besonderer Pflasterung)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Geplant ist, dass das Haus zum 1. Februar 2027 frei ist. Über einen anderen, früheren Termin müsste gesprochen werden.

Lage

Nur 5 Minuten vom Bad Wurzacher Schloss entfernt liegt das Haus im Stadtkern von Bad Wurzach. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind keine 5 Minuten entfernt. Trotzdem besticht die Lage durch ihre Ruhe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haustür

Exposé - Galerie



Sitzplatz neben der Haustür



Sitzplatz im Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenbereich



Gang EG mit Garderobenschrank

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Kinderzimmer1 - Nähzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer2 - Zugang Balkon



Schlafzimmer mit Wandschrank

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG



Gang 1. OG

Exposé - Galerie



Studio 2.OG Ostseite



Studio - Raumteiler-Vorhang



Studio Westseite mit Dachgaube

Exposé - Galerie



Bad 2. OG

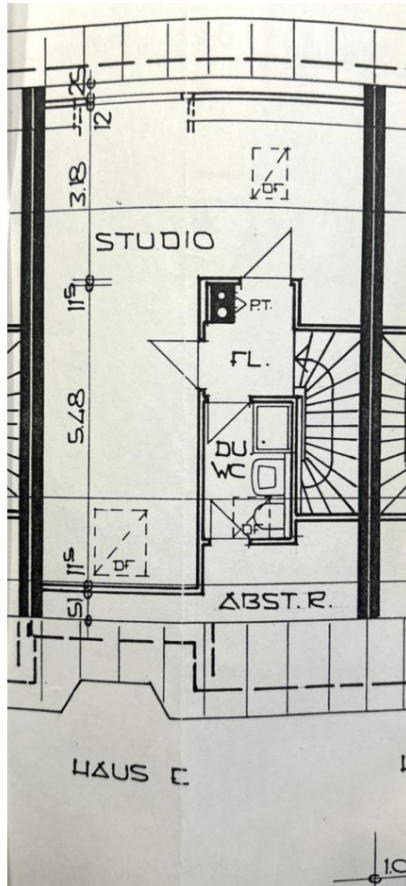


Bad 2. OG

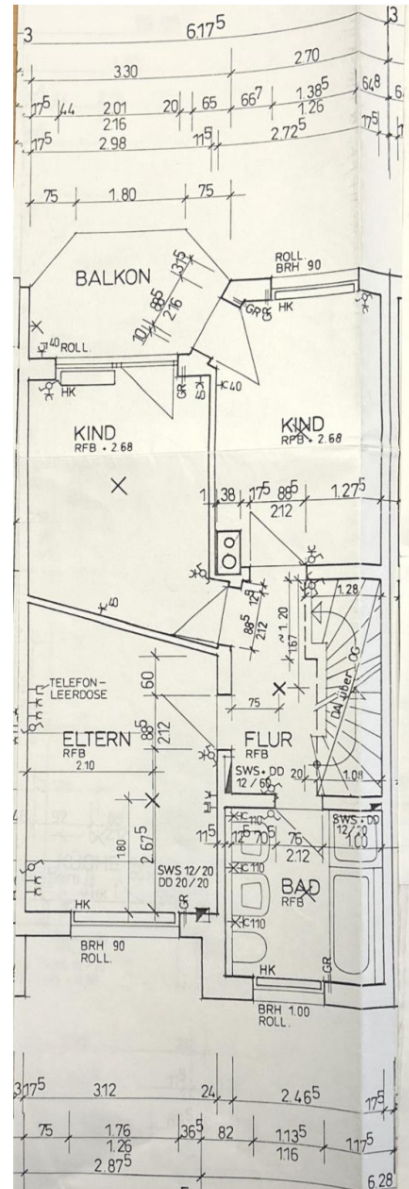
Exposé - Grundrisse

Grundriss

2. Obergeschoss



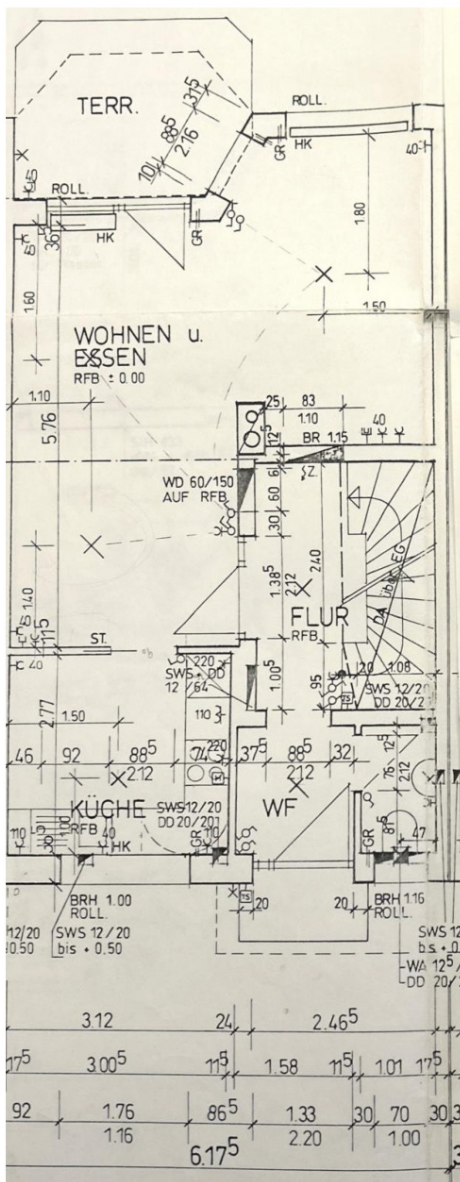
1. Obergeschoss



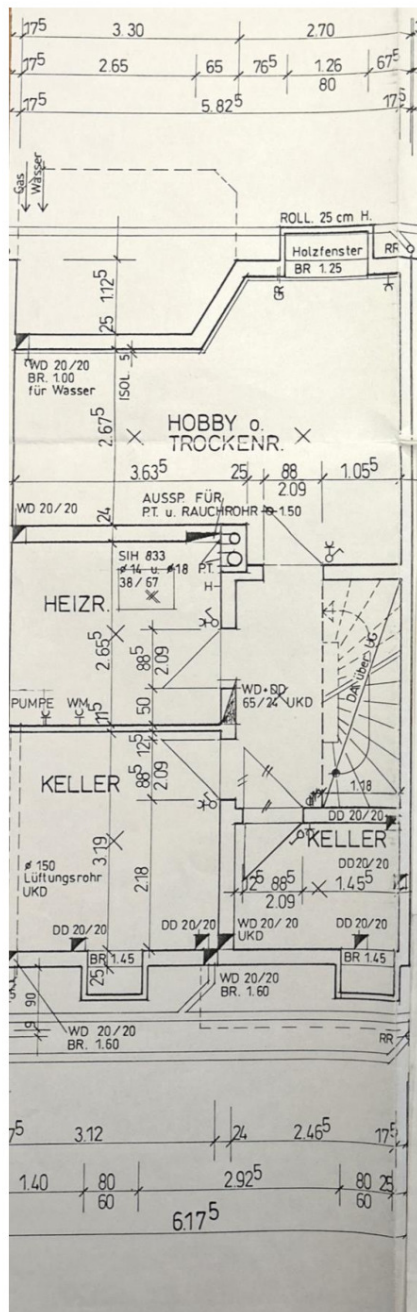
Balkon wurde bei Bau des Terrassendachs
verkleinert.

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Keller



Wand mit Schiebetür zwischen Küche und Essbereich ist im Plan noch eingezeichnet.