

# Exposé

## Wohnung in Bad Wörishofen

**\*\*\* DIE PERFEKTE WOHNUNG | SOFORT FREI \*\*\***



Objekt-Nr. OM-419146

### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

86825 Bad Wörishofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	187 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN !!

Die Wohnung wird ohne Möbel verkauft und ist sofort frei! Selber einziehen oder als Kapitalanlage mit über 4% Rendite kaufen.

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in zentraler und trotzdem ruhiger Lage! Diese süße, helle und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung bietet alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen.

Die Wohnung verfügt über 1 großes Wohnzimmer mit Essbereich, 1 Wohnküche, 1 Schlafzimmer, 1 Duschbad und 2 sonnige Balkone

Die Highlights Ihrer neuen Wohnung:

- ✓ Großzügige Raumaufteilung – Mit ca. 65 m<sup>2</sup> bieten die Räume ausreichend Platz für individuelle Gestaltung.
- ✓ Wohnküche (ohne Einbauküche)
- ✓ Helle Atmosphäre – Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.
- ✓ Moderner Stil – Zeitlose, helle Holzböden und ein gepflegtes Duschbad mit hellen Fliesen und Unterputzarmatur lassen keine Wünsche offen.
- ✓ 1 abschließbare Garage (Duplexparker) gehört zur Wohnung und muss für 7.500€ dazu gekauft werden.
- ✓ Attraktive Lage – Ruhige Wohngegend mit dennoch kurzen Wegen ins Zentrum. Supermärkte befinden sich in der Nähe.
- ✓ 2 Balkone – Entspannen Sie im Freien und genießen Sie die Sonne entweder auf dem großen Südbalkon oder dem kleineren Westbalkon.
- ✓ Die Ölheizung in einem guten Zustand
- ✓ Keine anstehenden Sanierungen

Ihr neues Zuhause liegt optimal:

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale und gleichzeitig ruhige Lage. Die malerische Umgebung lädt zu Spaziergängen ein, während Sie durch die Nähe zur Natur eine hohe Lebensqualität genießen.

Jetzt besichtigen und verlieben!

Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie persönlich!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

## Ausstattung

Die Wohnung wird ohne Möbel verkauft und ist sofort frei!

Die Rohrleitungen im Bad wurden komplett erneuert.

1 abschließbare Garage (Duplexparker) gehört zur Wohnung und muss für 10.000€ dazu gekauft werden. (Kaufpreis Wohnung 269.000€ + 7.500€ Garage = 276.500€)

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Bad Wörishofen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Ebenso befindet sich die Therme

in fußläufiger Entfernung. Die Verkehrsanbindung Bad Wörishofens ist generell sehr gut. Über die nicht weit entfernte Autobahn A96 und verschiedene Bundesstraßen ist Bad Wörishofen gut an das dt. Fernstraßennetz angeschlossen. Darüber hinaus existiert von Bad Wörishofen eine Bahnverbindung an den Knotenbahnhof Buchloe, von wo sehr gute Zugverbindungen nach München, nach Augsburg, zu den Alpen (Füssen, Oberstdorf, etc.) und zum Bodensee (Lindau) bestehen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer



Wohn-und Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Begehrer Dusche



Bad mit Begehrer Dusche



# Exposé - Galerie



Bad mit Begehrer Duche



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Großer Westbalkon

# Exposé - Grundrisse

