

Exposé

Wohnung in Bad Wörishofen

**Exclusive 3-Zimmer-Etagenwohnung in Bestlage -
Komfortabel, barrierefrei, Lift & ideal für Paare**



Objekt-Nr. OM-429438

Wohnung

Verkauf: **528.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Kleditzsch

Bachstraße 4
86825 Bad Wörishofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,67 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	21,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses stilvolle Wohnhaus in bester Ortslage wurde 2008 auf dem Fundament eines ehemaligen Hotels komplett neu errichtet und überzeugt durch seine repräsentative Architektur sowie die ruhige, sehr gepflegte Hausgemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten. Pro Etage befindet sich lediglich eine Wohnung – für maximale Privatsphäre und Ruhe. Im Erdgeschoss befindet sich eine therapeutische Praxis mit einem separaten Eingang, so dass die Ruhe und die private Atmosphäre für die Hausbewohner vollständig gewahrt sind.

Die aktuell renovierte Wohnung befindet sich in der ersten Etage und wurde im Jahr 2010 bezogen (Erstbezug).

Der großzügige Grundriss teilt sich in einen vorderen und hinteren Wohnbereich, ausgehend von einem einladenden Flur mit viel Raum zum Ankommen. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes, offenes Ambiente – ideal für ein komfortables, entspanntes Wohnen.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone:

- Ost-Balkon mit freiem Blick in die Fußgängerzone – perfekt für sonnige Frühstücksmomente
- West-Terrasse mit großer, ausfahrbarer Markise – ideal ab Mittagszeit und für gemütliche Abendstunden

Die Wohnung umfasst:

- einen großzügigen Wohn- und Essbereich
- zwei Schlafzimmer – ideal als Schlaf- und Gästezimmer oder Arbeitsraum
- eine maßgefertigte, voll ausgestattete Küche inkl. Speisekammer/Abstellraum
- zwei Tageslichtbäder (Wannen-Duschbad und Duschbad mit Waschmaschinen-/Trockneranschluss) mit vorgelagerten Garderobenraum
- eine angenehme Fußbodenheizung
- hochwertige, langlebige Materialien in sämtlichen Wohnbereichen
- Eine geräuschkämpfende und lichtdurchlässige Tür teilt die beiden Wohnbereiche und bietet einen separaten Ankleidebereich mit Ausgang zur West-Terrasse.

Zur Wohnung gehören außerdem ein gepflegter, großzügiger Kellerraum sowie ein separater Fahrradraum.

Der Hauszugang ist über eine kleine Treppe oder eine barrierefreie Rampe erreichbar.

Parken:

Direkt vor dem Haus steht ein Stellplatz zum Be- und Entladen zur Verfügung.

Außerdem gehört zur Wohnung ein angemieteter Tiefgargenstellplatz, der fußläufig in weniger als 5 Min. zu erreichen ist.

Ferner gibt es Dauerstellplätze im nur 50 Meter entfernten Parkhaus Kurpromenade zu sehr günstigen Konditionen (buchbar per App). So bleiben Sie flexibel und sparen gleichzeitig Kauf- und hohe Unterhaltungskosten einer eigenen Tiefgarage.

Ausstattung

Qualität, die man sieht – und spürt:

Die gesamte Ausstattung wurde liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert.

Hochwertige Materialien, geschmackvolle Badmöblierungen, eine maßgeschneiderte Küche mit modernen Geräten und die angenehme Fußbodenheizung schaffen eine Atmosphäre, in der Wohnen zum Genuss wird.

Zwei elegant gestaltete Tageslichtbäder – eines mit Badewanne und Dusche, eines mit Dusche sowie Waschmaschinen /Trockneranschluss – bieten Komfort und Bewegungsfreiheit.

Balkon und Terrassen sind mit neuen pflegeleichten Fußböden hochwertig ausgestattet.

Ein großzügiger Kellerraum und ein separater Fahrradbereich runden das durchdachte Raum und Nutzungskonzept ab.

Barrierefreiheit & Komfort – für heute und für die Zukunft:

Der Hauseingang ist über eine kleine Treppe oder eine barrierefreie Rampe erreichbar. Ebenso barrierefrei ist die Wohnung, aber auch die Kellerräume über den Aufzug komfortabel zu erreichen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Ein Zuhause für Paare oder Kleinfamilien, die das Besondere suchen:

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die zentral wohnen möchten – aber mit Stil, Ruhe und hoher Lebensqualität.

Für Menschen, die Raum für Gäste schätzen oder ein zweites Zimmer als persönlichen Rückzugsort nutzen möchten.

Für alle, die ein Zuhause suchen, das Wertigkeit, Komfort und das Gefühl von Geborgenheit miteinander verbindet.

Lage

Die Wohnung liegt in absoluter Bestlage in der Innenstadt von Bad Wörishofen – direkt vor der Fußgängerzone, aber dennoch ruhig.

In einem Radius von 1–5 Gehminuten befinden sich:

- eine große Arztpraxis
- ein Friseur
- Geschäfte für den täglichen Bedarf

Nur wenige Schritte in die andere Richtung erreichen Sie einen kleinen Park, den großen Kurpark mit Kneippanlagen sowie weitläufige Wiesen und Wälder – ideal für Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Bad Wörishofen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- abwechslungsreiche Gastronomie
- vielfältige medizinische Versorgung
- Angebote für Physiotherapie & Fitness
- die bekannte Südsee-Therme in unmittelbarer Nähe
- das ausgezeichnete Programmkinos „Filmhaus Bad Wörishofen“
- gute Anbindung an Bus und Bahn

- Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar

Entfernungen:

- Memmingen & Autobahnkreuz A96/A7: ca. 30 Minuten
- München, Österreich, Schweiz: ca. 60 Minuten

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Wohnung besonders attraktiv – ideal für Paare oder Kleinfamilien, die ruhig, komfortabel und zugleich mitten im Geschehen wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Hausansicht 3



Barrierefreier Zugang

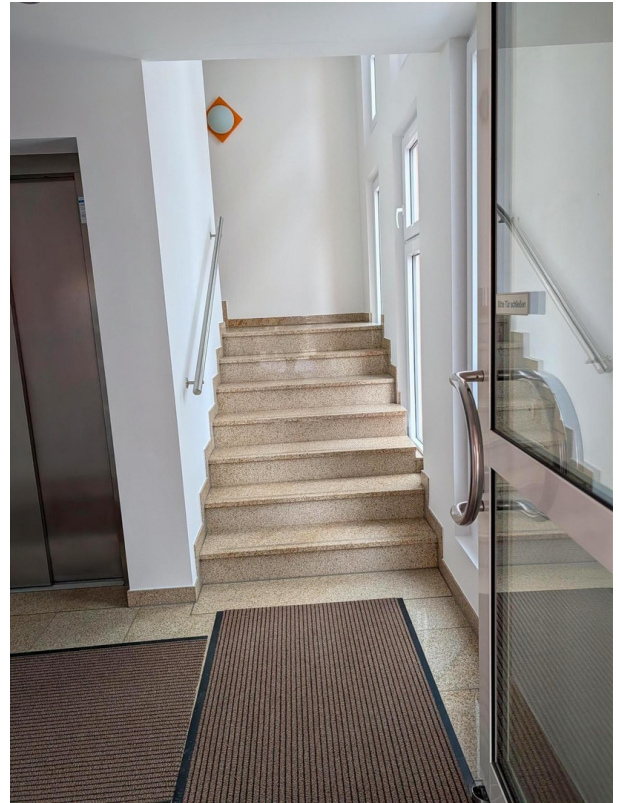


Hauseingang

Exposé - Galerie



Videosprechanlage



Treppenhaus



Personenaufzug



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4



Wohnzimmer 5

Exposé - Galerie



Ost-Balkon 1 (vorne)



Ost-Balkon 2 (vorne)

Exposé - Galerie



Einbauküche 1



Einbauküche 2

Exposé - Galerie



Einbauküche 3



Abstellraum

Exposé - Galerie



Flur 1

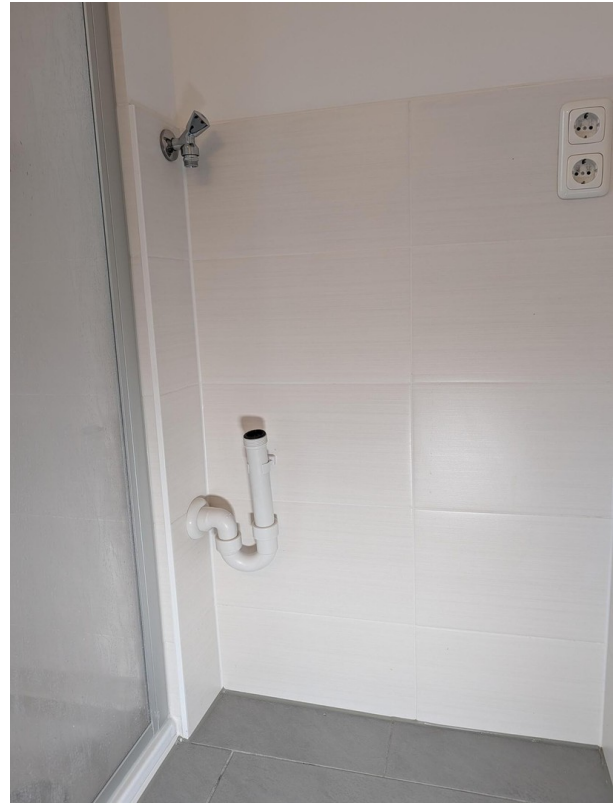


Flur 2

Exposé - Galerie



Gästebad



Waschmaschine/Trockner

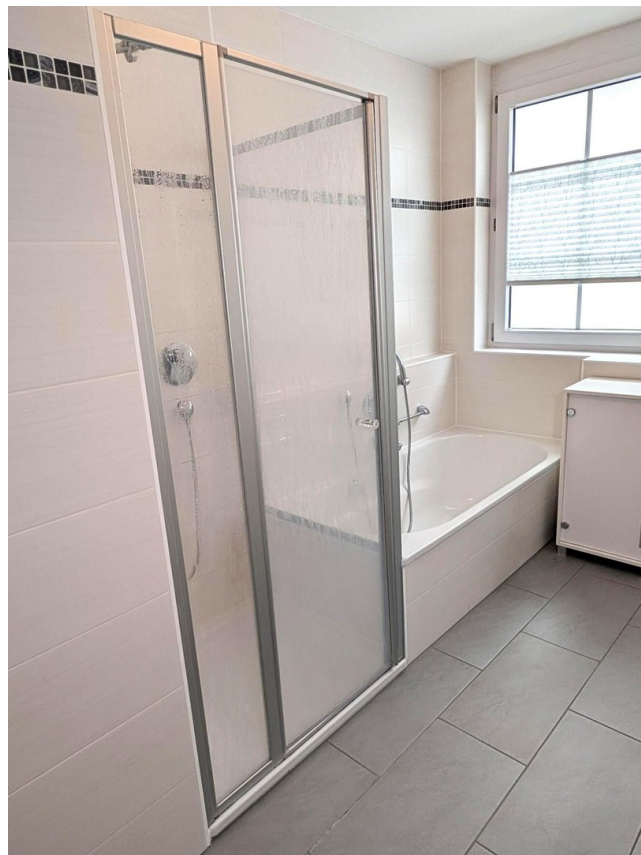


Flur 3

Exposé - Galerie



Wannen-Duschbad 1



Wannen-Duschbad 2

Exposé - Galerie



Wannen-Duschbad 3



Ankleidebereich

Exposé - Galerie



West-Terrasse



Schlaf-/Arbeitszimmer



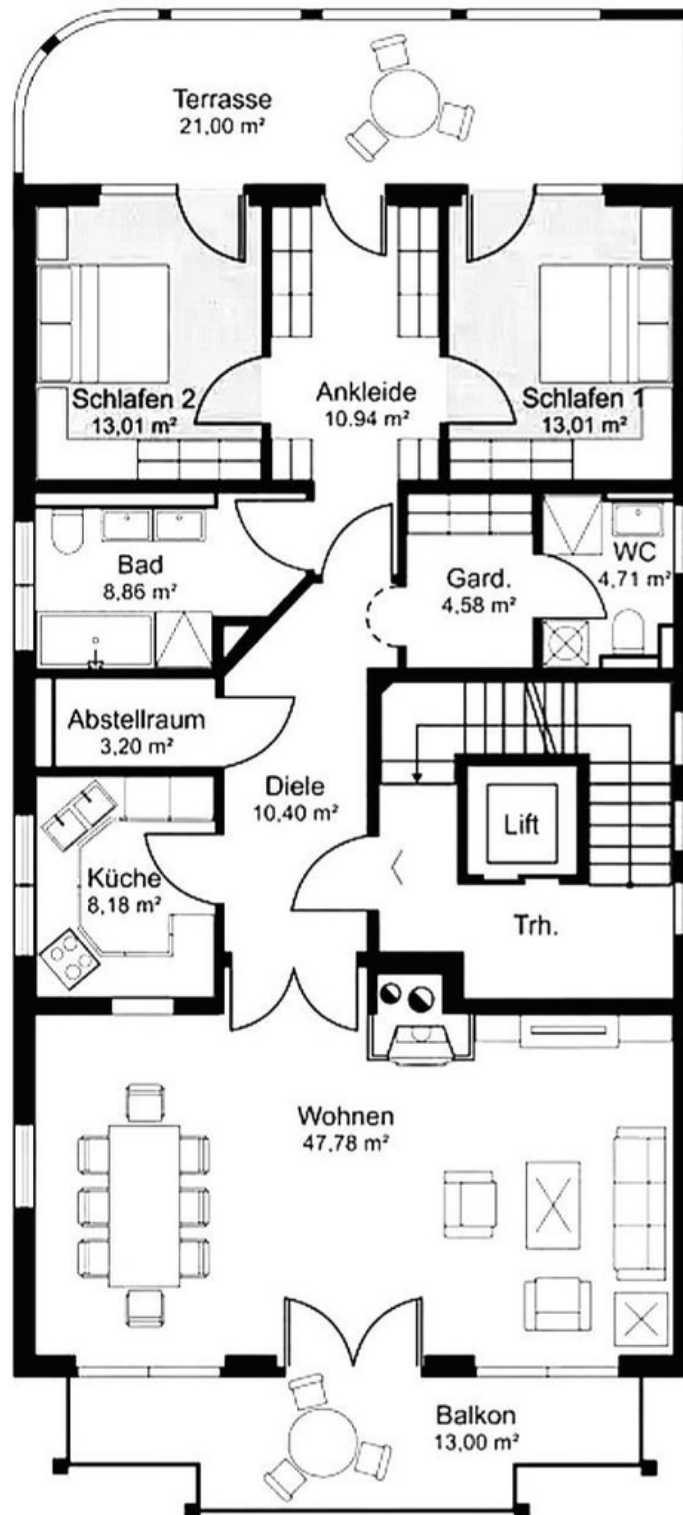
Keller 1

Exposé - Galerie



Keller 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung