

# Exposé

## Wohnung in Bad Wörishofen

### Sehr schöne und großzügige 2-Zimmer Wohnung in Bad Wörishofen



Objekt-Nr. OM-441277

### Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

86825 Bad Wörishofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	244 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne und lichtdurchflutete Wohnung ist bezugsfertig oder vermietungsbereit – ein einladendes Zuhause für Singles und Paare. Die Wohnanlage wurde ca. 1983 in massiver Bauweise errichtet und umfasst Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage. Die helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit 12 Parteien.

Die Wohnung ist leerstehend und somit sofort bezugsfrei. Sie eignet sich hervorragend für die Eigennutzung, sodass Sie sich direkt in Ihren vier Wänden wohlfühlen können – ganz ohne lästige Renovierungsarbeiten! Alternativ können Kapitalanleger die Chance zur Direktvermietung nutzen und eine attraktive Rendite erzielen.

Das großzügige und nach Süden gelegene Wohnzimmer bietet mit seinen ca. 27 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine harmonische Trennung von Wohn- und Essbereich. Wer es gerne hell mag wird sich hier aufgrund der 3 großen Fenster und die zusätzliche Balkontüre sehr wohl fühlen.

Ein Highlight ist der wirklich große Südbalkon mit fast 12 m<sup>2</sup>. Dieser lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie es sich gemütlich einrichten und haben fast den ganzen Tag Sonne. Sollte die Sonne doch mal zu viel sein sorgt die elektrische Markise ausreichend Schatten.

Die gut geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für eine zweizeilige Einbauküche und ist ideal für kulinarische Abenteuer.

Das helle Schlafzimmer überzeugt durch seinen geräumigen Schnitt, der genügend Platz für ein großes Bett sowie einen Schlafzimmerschrank bietet. Hier werden Sie durch das große Fenster morgens von der Sonne im Osten geweckt.

Genießen Sie entspannende Stunden in dem neu gestalteten Badezimmer mit einer großzügigen Badewanne und hochwertigen Armaturen. Nach einem wohltuenden Bad können Sie Ihr Handtuch bequem vorgewärmt vom neu installierten Heizkörper nehmen. Zudem finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner.

Das WC ist praktischerweise in einem eigenem Raum.

Über den sehr geschmackvoll gestalteten Eingangsbereich und Flur erreichen Sie bequem alle Zimmer der Wohnung. Eine Akustikpaneele wurde hier als Garderobe installiert.

Zur Wohnung gehört ein eigenes, gut zugängliches Kellerabteil. Dieses ist sehr großzügig bemessen und bietet mit gut 10 m<sup>2</sup> ausreichend Platz.

Ein Tiefgaragenstellplatz soll für 12.500,- € mit der Wohnung dazu erworben werden.

Es besteht die Möglichkeit die Waschmaschine im eigenen Bad unterzubringen. Hierfür ist ausreichend Platz und alle notwendigen Anschlüsse vorhanden. Alternativ gibt es eine Waschküche in der für die eigene Waschmaschine auch ein Platz vorgesehen ist.

Die Wohnung wird komplett geräumt und ohne Küche übergeben. Sie kann sofort bezogen werden.

Haben Sie Interesse an dieser attraktiven, lichtdurchfluteten Wohnung? Dann zögern Sie nicht, mir eine Anfrage zu senden. Im Anschluss erhalten Sie alle erforderlichen Unterlagen sowie einen Videorundgang. Bei weiterem Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich von der Wohnung zu überzeugen und alle offenen Fragen direkt mit dem Eigentümer zu klären. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Da Sie direkt vom Eigentümer kaufen, fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung:

- Wohnung immer wieder renoviert und sehr gepflegt
- nach Süden ausgerichteter sehr großzügiger Balkon
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer oder in der Waschküche nutzbar
- eigener Tiefgaragenstellplatz für 12.500,- €

Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca.: 1983

Zimmeranzahl: 2

Fenster: Holz, Doppelverglasung

Bauart: Massivbau

Bezugsfrei: Ab sofort, Wohnung leerstehend

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren (teilw. dieses Jahr) durchgeführt:

- Bodenbeläge erneuert
- Randleisten erneuert
- Türen renoviert
- Wände zum Teil gespachtelt
- Bad und WC renoviert incl. neuer Heizkörper
- Akustikpaneele als Garderobe angebracht
- Sprechanlage ausgetauscht
- Neuer Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter
- Fliesenarbeiten in Küche, Bad und WC
- Teilweise frisch gestrichen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen.

## Lage

Die Wohnung liegt ideal gelegen im Osten der bekannten und beliebten Kurstadt Bad Wörishofen mit ca. 18.000 Einwohnern. Durch die verkehrsberuhigte Zone vor dem Haus ist die Wohnung sehr ruhig gelegen. Es befinden sich ausreichend Parkplätze für Besucher direkt vor dem Haus und auf der Straße.

Nur ca. 500m entfernt befindet sich der beliebte Ostpark von Bad Wörishofen. Dieser lädt zur Entspannung ein und bietet neben zahlreichen Spazierwegen und einem schönen Teich auch einen großen Kinderspielplatz, einen Discgolf Platz und eine Kneipanlage.

Zahlreiche Lebensmittelläden, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind im direkten Umkreis von weniger als einem Kilometer zu erreichen.

Der Bahnhof mit guter Zuganbindung sowie das Stadtzentrum von Bad Wörishofen sind etwa 600 von der Wohnung entfernt und somit schnell zu erreichen.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie

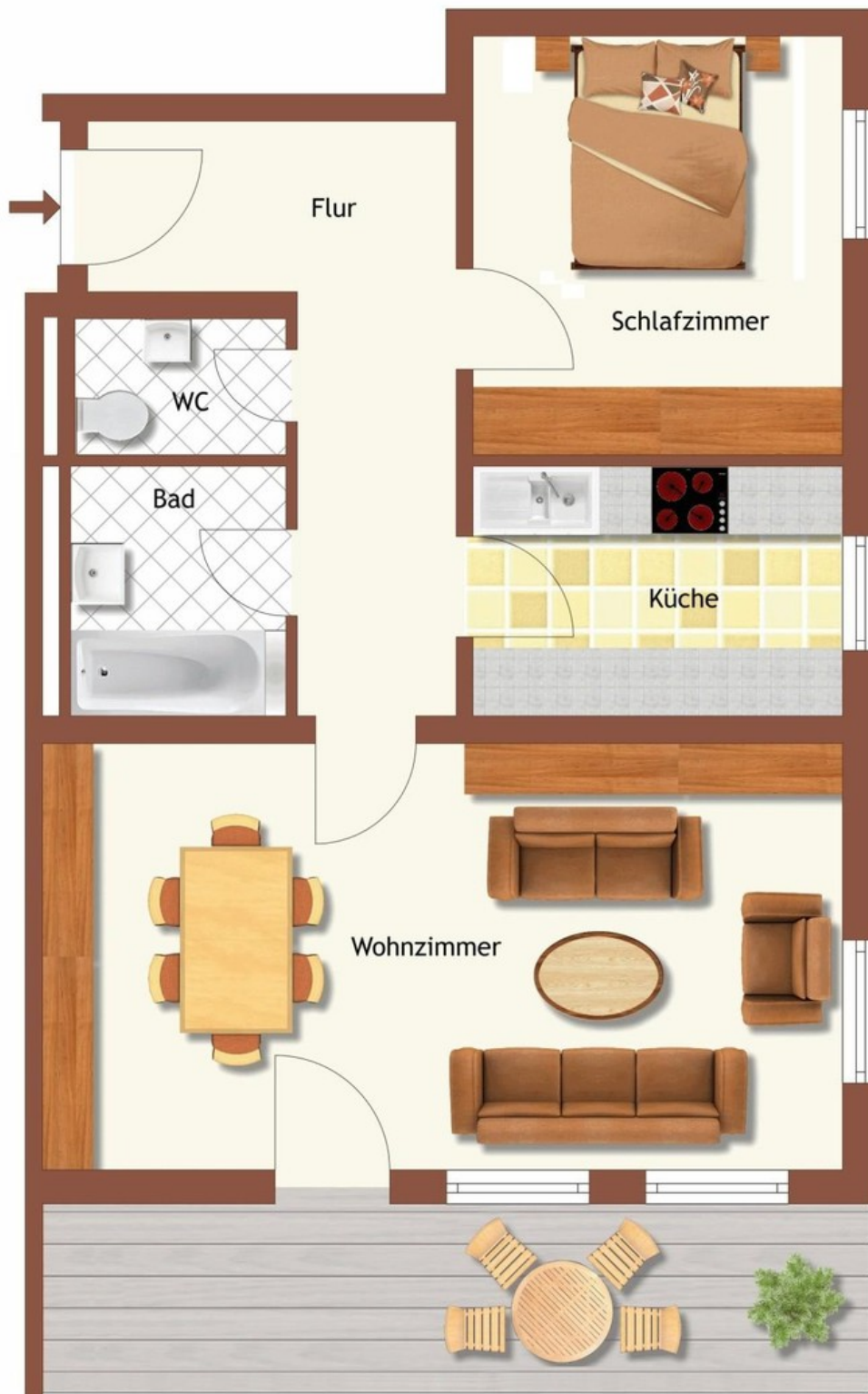


Keller



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss