

# Modernes EFH, Baujahr 2017, mit großer Garage, Carport und 2 Stellplätzen 86825 Bad Wörishofen

Für die Wenigen, die das Besondere suchen und kein Haus von der Stange wollen. Ein Repräsentatives Stadthaus mit Wohlgefühlcharakter in einmaliger Süd-Stadtlage nur 5 Minuten zu Fuß bis zur Fußgängerzone.

Für anspruchsvolle Wohngenießler bietet das Haus so ziemlich alles, was das Herz begehrt. Auf den großen Terrassen können Sie den Tag ausklingen lassen.

Sehr schönes und modernes Stadthaus in sehr ruhiger Stadtlage im Süden von Bad Wörishofen mit pflegeleichten 409qm großem Grundstück

Baujahr 2017, Erstbezug Juli 2017, Zentralheizung mit Fernwärme und Pellet, Energiebedarf 68,1 kwh, sehr niedrige monatliche Nebenkosten  
UG + EG + 1.OG + DG mit 3m hohe Räume und mit überdachter Dachterrasse ca. 182 qm Wohnfläche plus ca. 68 qm Nutzfläche, gesamt ca. 250 qm W/Nfl., große Garage mit elektrischem Garagentor, Carport und 2 Stellplätze.

9,5 KW Photovoltaikanlage, 9,5 KW Wechselrichter, 12,7 KW Speicher plus Wallbox für ein E-Auto mit eigenem Stromzwischenzähler, Baujahr 2023

Es erwartet Sie im EG ein charakteristischer und durchdachter großer Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 50 qm mit Anschlussmöglichkeit z. B. für einen Schwedenofen, Diele mit großem Einbauschränk, Garderobe, WC mit Fenster.

Im OG, Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, Büro/Gästezimmer, Flur, großes helles Bad mit Fenster und großer Dusche 1,1m x1,6m, WC mit Fenster.

Im DG ein Studio mit über 3m hohe Räume, Flur, 2 großen Zimmer, Bad mit Fenster, Dusche und WC, Küchenanschlussmöglichkeit vorhanden, große überdachte ca. 24qm große Süddachterrasse.

Im UG großer heller Hobbyraum, Flur, Wasch- und Trockenraum alle 3 Räume mit Fußbodenheizung, Vorratsraum, Technikraum, alle Räume mit Fenster

Alle Etagen sind über eine sehr schöne hochwertige Holz-Treppe zu erreichen.

Gehobene Ausstattung, Fußbodenheizung, auch im UG, elektrische Rollläden mit Zeitsteuerung pro Etage, große Fensterflächen, Ziegelbauweise 36,5 cm, große Terrassentüren, helle Räume, Einbauküche, große elektrische Markise  
Sehr große ca. 60qm Südterrasse im Erdgeschoss, davon ca. 20qm überdacht und große überdachte Süd-Dachterrasse mit ca. 24qm im Dachgeschoss

Sehr schöne, ruhige und einmalige Lage nur ca. 400 m bis zur Fußgängerzone  
In der Kur Zone 1 gelegen, also in einer sehr ruhigen Stadtlage  
im Süden von der Kurstadt Bad Wörishofen

## **Der Kauf ist Provisionsfrei**

Übergabe und frei nach Absprache, spätestens zum 31.12.2024

Eine Besichtigung ist nach Absprache ab 04.05.2024 möglich.