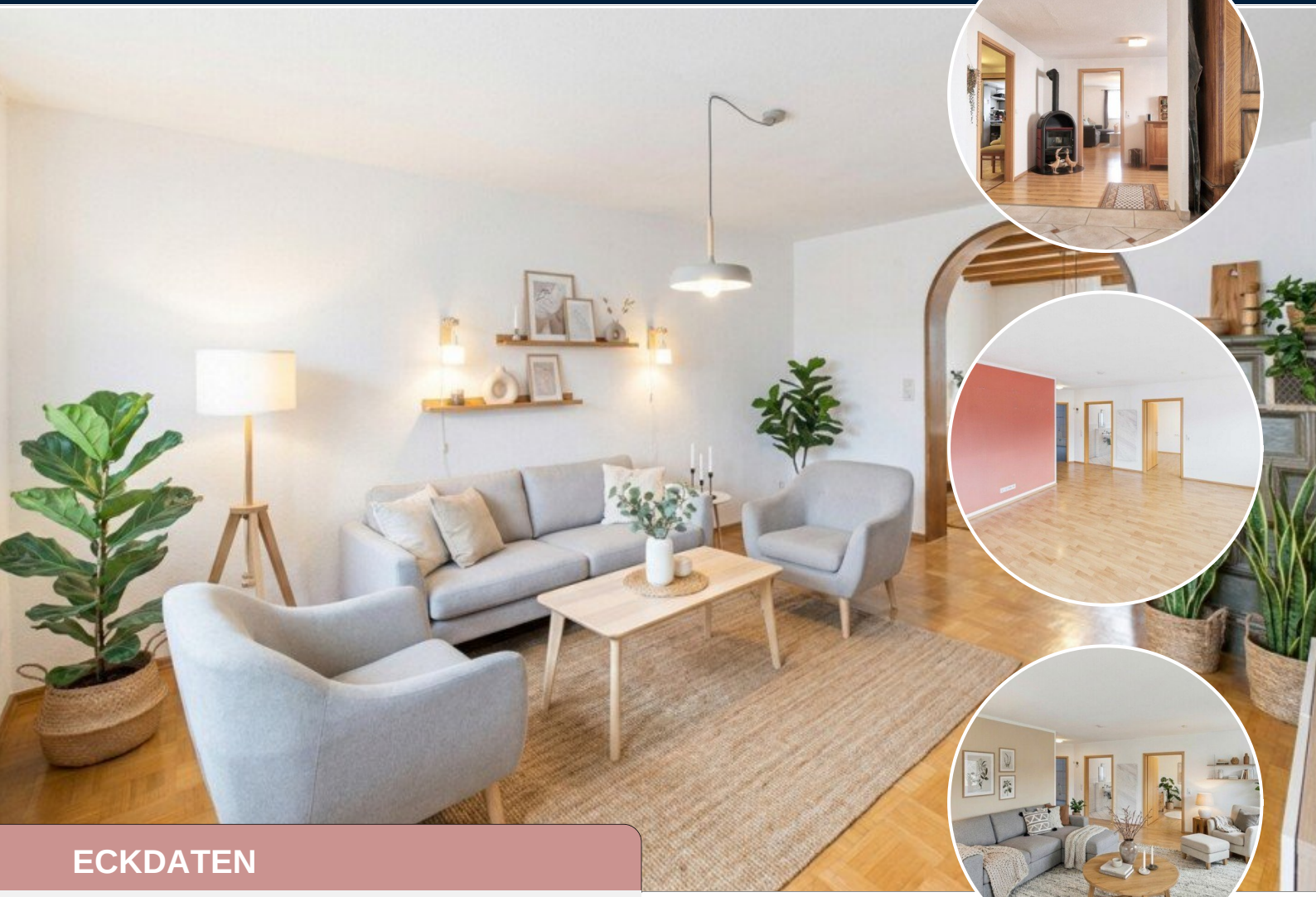
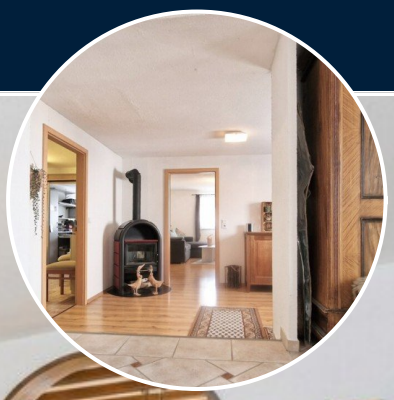
EXPOSÉ

Einfamilienhaus mit rollstuhlgerechter Wohnung & ruhigem Garten





ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 88422 Bad Buchau
Wohnfläche (ca.): 368 m²
Nutzfläche (ca.): 86 m²
Grundstücksfläche (ca.): 666 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 4

Kaufpreis € 437.000,-

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss ° Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus

> Bad Buchau

> 368 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2893

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	88422 Bad Buchau
Wohnfläche (ca.)	368 m²
Nutzfläche (ca.)	86 m²
Grundstücksfläche (ca.)	666 m²
Kaufpreis	437.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Tiefgarage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	129,32 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Breitband Zugang	Art: GLASFASER
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort möglich
Provision für Käufer	3,57 %

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad Buchau
> 368 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2893

Objektbeschreibung:

Ihr Zuhause mit vielen Nutzungsmöglichkeiten - gepflegt, großzügig in zentraler Lage von Bad Buchau.

Dieses Haus passt sich vielen Wohnformen an - ob als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Dreifamilienhaus, Appartementhaus, Ferienwohnungen, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach - alle Varianten sind möglich.

Perfekt geeignet für:
- Mehrgenerationenwohnen (variable Aufteilung möglich)
- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Investmentmöglichkeit direkt neben Kurzentrum, Rehaklinik und Adelindis Therme

Aufteilung (Gesamte Wohn-/Nutzfläche 455 m²):
- Neubau (rollstuhlgerecht) - Bj. 2005 - 3 Zimmer - Wfl. 111 m²
- Altbau (teilmodernisiert) - Bj. 1955 - 7 Zimmer - Wfl. 171 m²
- Gartengeschoss - Bj. 2005/1955 - 3 große helle Hobbyräume und eine Werkstatt (Wohnfläche 86 m²), die als Wohnraum ausgebaut werden können. Sowie eine Doppelgarage, Keller-, Wasch-, Lagerräume - Nutzfläche 86 m²

Warum Familien Bad Buchau schätzen:

- Überschaubare, sichere Strukturen mit gewachsener Nachbarschaft
- Kindergärten und Grundschule direkt im Ort
- Freizeitangebote, Vereine und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Naturerlebnisse am Federsee - Lernen und Entdecken direkt vor der Haustür
- Kurze Wege im Alltag - Einkaufen, Schule und Freizeit bequem erreichbar

Hier wachsen Kinder behütet auf - mit Raum zur Entwicklung und einer Umgebung, die Sicherheit und Gemeinschaft vermittelt.

Warum Senioren sich hier besonders wohlfühlen:

- Ruhiges, gepflegtes Stadtbild mit hoher Aufenthaltsqualität
- Barrierearme Wege und kurze Distanzen im Zentrum
- Gute medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken vor Ort
- Vielfältige Gesundheits- und Kurangebote
- Aktives Vereinsleben und kulturelle Veranstaltunge

Ausstattung:

Zwei Häuser - Ein Zuhause

Anbau 2005 - Erdgeschoss
- rollstuhlgerechte 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-Wc
- großzügige Wohnung mit Balkon
- rollstuhlgerecht errichtet (Zugang, Bäder, Türen, Küche etc.)
- Balkon von 2 Zimmern begehbar
- Wohnküche mit Platz für Essbereich
- großes Bad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Waschmaschinenstellplatz
- separates Gäste-Wc

Anbau 2005 - Gartengeschoss
- 3-4 Räume, die als Wohnraum ausgebaut werden dürfen
- große Doppelgarage mit Sektionaltor und Ausgang zum Garten

Altbau (teilmodernisiert)
- 7 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-Wc
- über 3 Etagen
- große Sonnenterrasse im Obergeschoss
- Fenster 2005
- Giebel zur Strassenseite gedämmt
- Bad im Gartengeschoss (UG) sanierungsbedürftig
- über gemeinsamen rollstuhlgerechten Zugang erreichbar

Beide Häuser werden von modernen, wartungsfreien Infrarotheizungen beheizt - sie sorgen für eine behagliche, natürliche Strahlungswärme, wie von der Sonne. Die Heizkosten bleiben dabei auf dem Niveau einer effizienten Gasheizung. (Energieeffizienz D, 129 kwh(m²*a)).

Sie möchten in die Zukunft Strom sparen? Eine Photovoltaikanlage lässt sich problemlos auf das große Dach des Anbaus setzen - für noch mehr Unabhängigkeit, Nachhaltigkeit und niedrigen Stromkosten.

Lagebeschreibung:

Bad Buchau liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft Oberschwabens - direkt am Federsee. Hier verbinden sich Natur, Geschichte und eine gewachsene Infrastruktur zu einem Wohnumfeld, das Ruhe ausstrahlt und gleichzeitig alles bietet, was Sie im Alltag benötigen.

Natur & Erholung direkt vor der Haustür

- Der Federsee - eines der bedeutendsten Naturschutzgebiete Süddeutschlands
- Weitläufige Rad- und Spazierwege durch die einzigartige Moorlandschaft
- Hoher Freizeit- und Erholungswert zu jeder Jahreszeit

Geschichte & Kultur mit besonderem Flair

- Federseemuseum mit UNESCO-Welterbe-Pfahlbauten
- Historische Altstadt mit barocker Architektur
- Stiftskirche St. Cornelius und Cyprianus als prägendes Wahrzeichen
- Regelmäßige Kultur- und Traditionsveranstaltungen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Infrastruktur - alles, was Sie täglich brauchen

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf direkt vor Ort
- Ärzte, Apotheken und Gesundheitsangebote
- Kindergärten und Grundschule in der Stadt
- Weiterführende Schulen in der nahen Umgebung
- Gastronomie und Cafés mit regionalem Charakter

Verkehrsanbindung - gut vernetzt in der Region

- Schnelle Erreichbarkeit der B30 und B311
- Gute Anbindung Richtung Biberach, Ulm, Ravensburg und Bodensee
- Öffentlicher Nahverkehr mit regionaler Busanbindung

Sonstiges:

Bei einem Kauf fallen für Sie folgende Kaufnebenkosten an:
- 2 % Notar- & Grundbuchkosten
- 5 % Grunderwerbsteuer
- 3,57 % Maklergebühr

Energie-Bedarfsausweis: Baujahr Heizung 2005, 129,32 kWh/(m².a), Strom/Holz,

UNSERE EMPFEHLUNG:
Um einen Immobilienverkauf professionell und zügig abwickeln zu können und alle Finanzierungsmöglichkeiten auszuschöpfen, sollten Sie schon vor anstehenden Besichtigungen das Gespräch mit Ihrer Bank bzw. einem Baufinanzierer suchen.

Gern vermitteln wir Ihnen alternative Finanzierer z.B. für ein zweites Finanzierungsangebot als Vergleich zur Hausbank.

Rufen Sie mich gern an oder senden Sie mir eine WhatsApp, sollten Sie Fragen zur Immobilie haben oder eine Besichtigung wünschen.

Ilka Vietz - ImmoeXpert
WhatsApp: 0160/4462098

Mehr Informationen & weitere Immobilien-Angebote:
www.ilkavietz.de/immobilien.htm

Objektbilder:

Eingangsbereich Haus

Einliegerwohnung - Wohnzimmer

Einliegerwohnung - Wohnzimmer (Visualisierung)

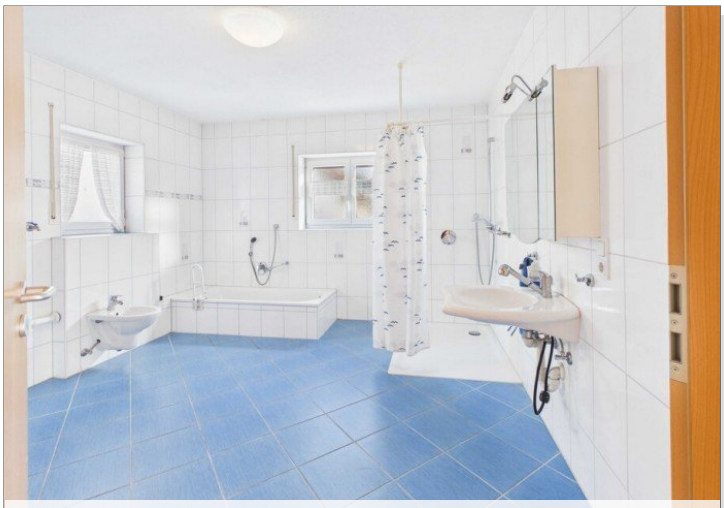
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad Buchau
> 368 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2893

Einliegerwohnung - rollstuhlgerechte Küche

Neubau - Blick vom Balkon



Einliegerwohnung - behindertengerechtes Bad

Altbau - Wohnzimmer

Altbau - Gästezimmer (Visualisierung)

Altbau - Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

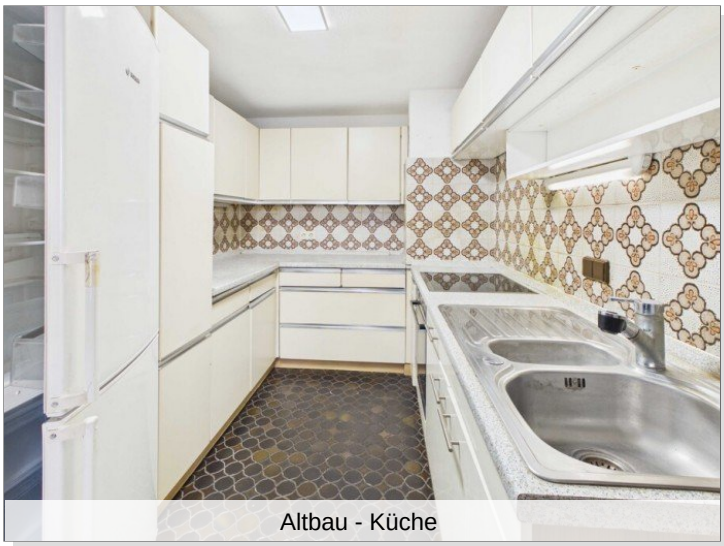
Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad Buchau
> 368 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2893

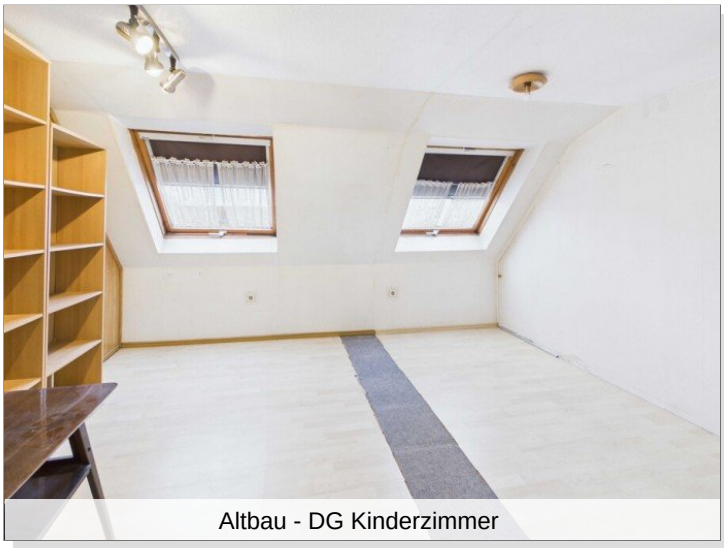
Terrasse (Visualisierung)

Waschküche



Altbau - Küche

Gartengeschoss - Werkstatt (als Wohnraum umbaubar)



Altbau - DG Kinderzimmer

Gartengeschoss - Hobbyraum 1 (als Wohnraum umbaubar)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

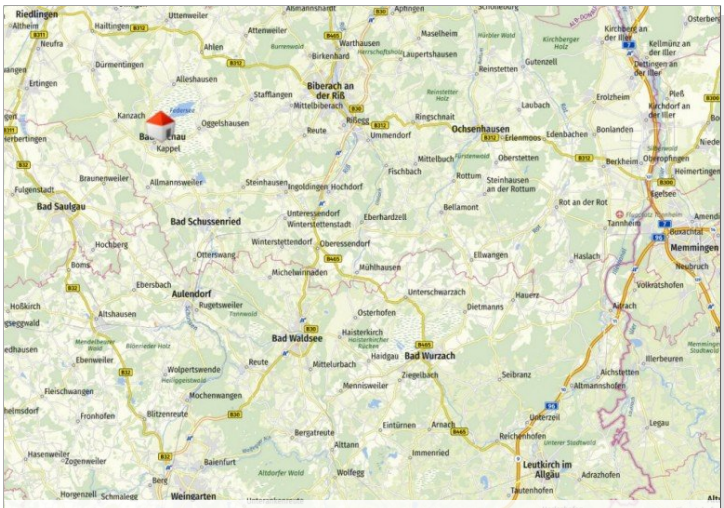
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad Buchau
> 368 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2893

Hobbyraum (Visualisierung)

Blick vom Garten

Doppelgarage



Geolyzer Kartenausschnitt

Strassenansicht

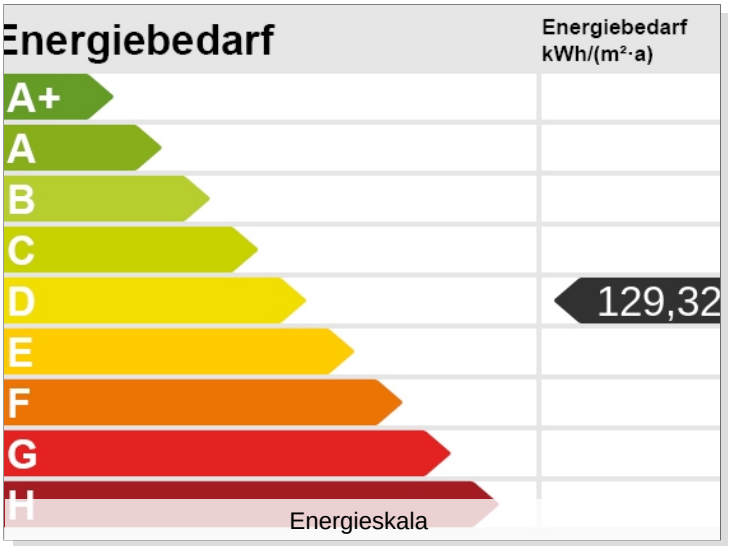
Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad Buchau
> 368 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2893



Energieskala

Ilka Vietz ImmoeXpert

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Bad Buchau
> 368 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2893

Ansprechpartner:

Frau Ilka Vietz

Telefon: 004973515777111
Mobil: 00491604462098
E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098
!

Firmendaten:

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13
88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111
E-Mail: immo@ilkavietz.de
Internet: www.ilkavietz.de

Inhaber:
Ilka Vietz

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 243455224

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch:
Ordnungsamt der Stadt Biberach an der Riss

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Karlsruhe, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe

Zuständige Berufskammer:
IHK Ulm, Olgastr. 95 - 101 89073 Ulm

Berufsbezeichnung:
Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026