

EXPOSÉ

Im Herzen von Bad Buchau - unscheinbar von Außen, vielfältig von Innen -OHNE Maklergebühr



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 88422 Bad Buchau
Zimmerzahl: 12
Wohnfläche (ca.): 368 m²
Nutzfläche (ca.): 86 m²
Grundstücksfläche (ca.): 666 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 437.000,-

> Zweifamilienhaus
> Bad Buchau
> 12 Zimmer

> 368 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2893



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	88422 Bad Buchau
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	368 m ²
Nutzfläche (ca.)	86 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	666 m ²
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 / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-07-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort möglich

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.

Diese Immobilie kaufen Sie OHNE Maklergebühr.

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 Veranstaltungen

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

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Buchau
- > 12 Zimmer

- > 368 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2893



- großes Bad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Waschmaschinenstellplatz
- separates Gäste-Wc

Anbau 2005 - Gartengeschoss

- 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

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:

OHNE Maklergebühr - Die Immobilie erwerben Sie als Käufer provisionsfrei.

Bei einem Kauf fallen für Sie nur 7 % Kaufnebenkosten an:

- 2 % Notar- & Grundbuchkosten
- 5 % Grunderwerbsteuer

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:

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Buchau
- > 12 Zimmer

- > 368 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2893



Eingangsbereich Haus



Einliegerwohnung - rollstuhlgerechte Küche



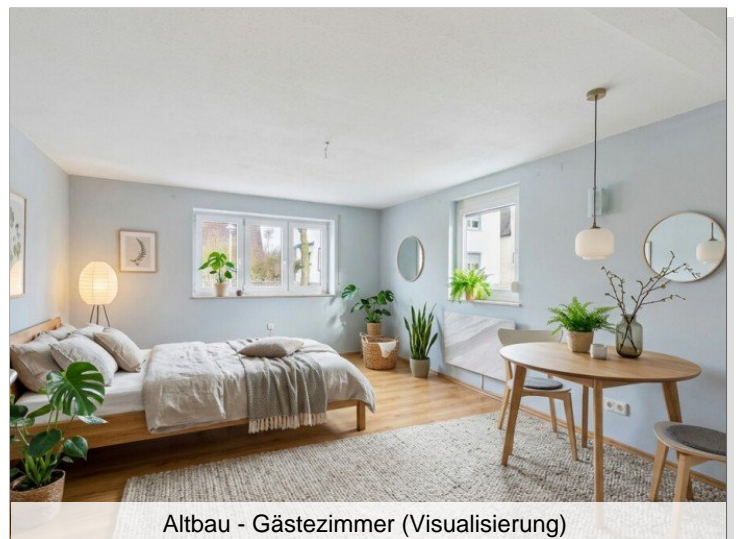
Einliegerwohnung - Wohnzimmer



Einliegerwohnung - behindertengerechtes Bad



Einliegerwohnung - Wohnzimmer (Visualisierung)



Altbau - Gästezimmer (Visualisierung)

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Buchau
- > 12 Zimmer

- > 368 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2893



Neubau - Blick vom Balkon



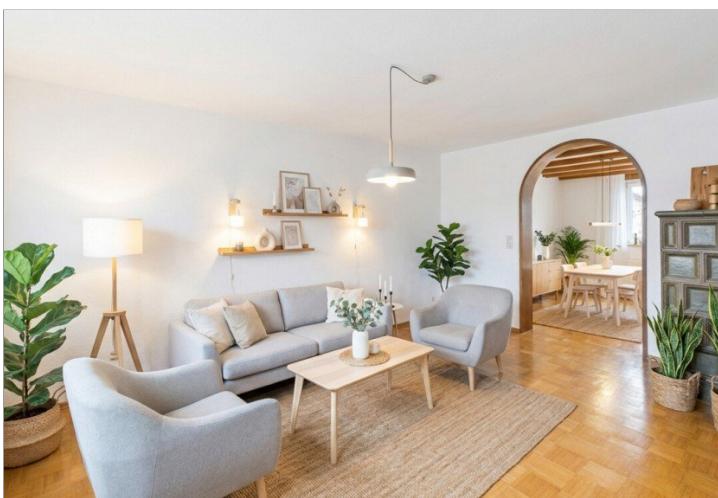
Altbau - Terrasse



Altbau - Wohnzimmer



Terrasse (Visualisierung)



Altbau - Wohnzimmer (Visualisierung)



Altbau - Küche

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Buchau
- > 12 Zimmer

- > 368 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2893



Altbau - DG Kinderzimmer



Gartengeschoß - Hobbyraum 1 (als Wohnraum umbaubar)



Waschküche



Hobbyraum (Visualisierung)



Gartengeschoß - Werkstatt (als Wohnraum umbaubar)

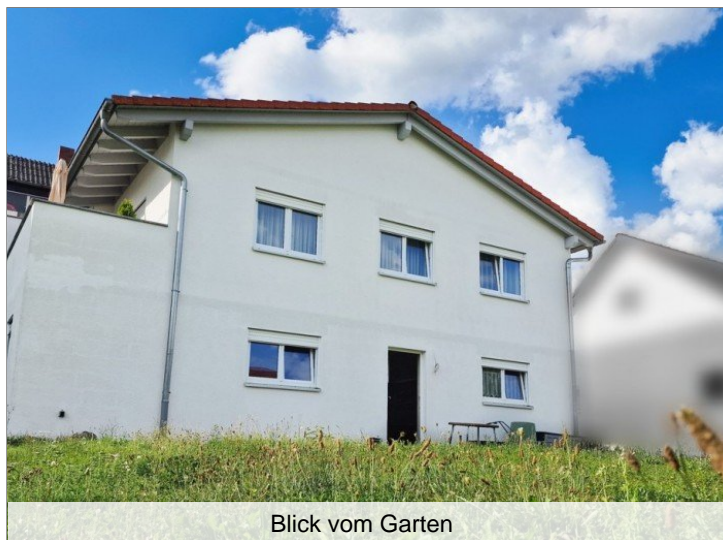


Doppelgarage

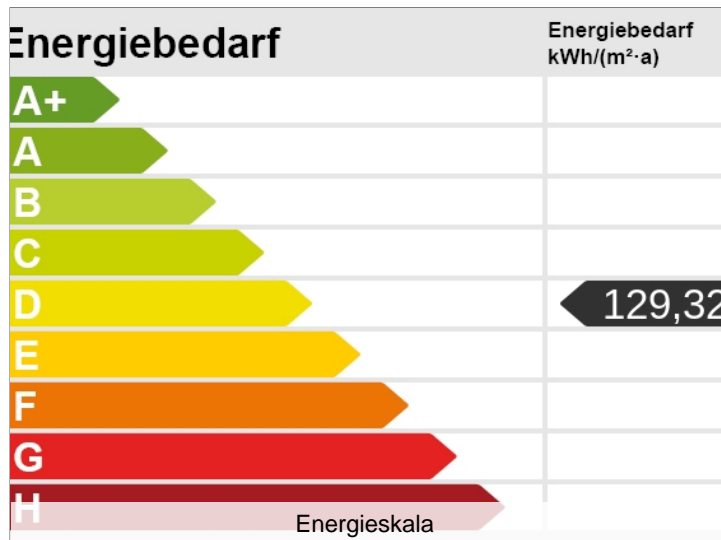
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Buchau
- > 12 Zimmer

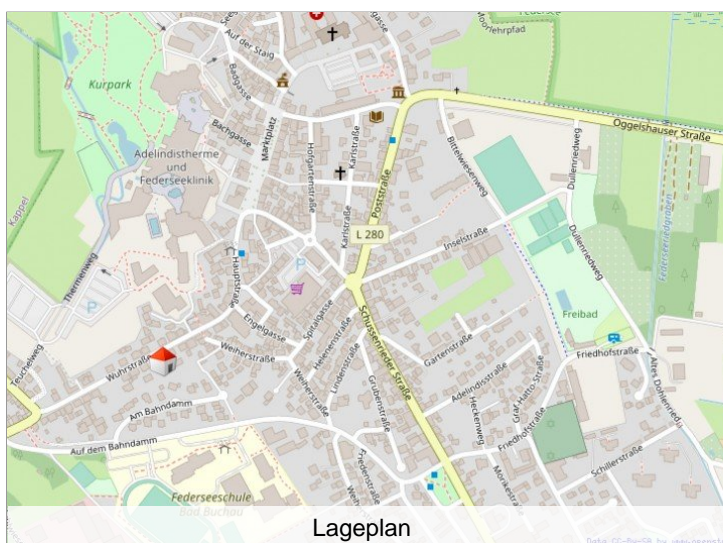
- > 368 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2893



Blick vom Garten



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

30 Jahre
Immobilien-Erfahrung

Erfolgreich Immobilien verkaufen, vermieten, verrenten.
Nicht lang suchen, gleich die Beratung bei der **Expertin** buchen!

Ilka Vietz
ImmobilienFachwirtin
Marketing- & FörderExpertin

Hugo-Häring-Str. 13, 88400 Biberach

☎ 0160 / 4462098
✉ immo@ilkavietz.de
🌐 www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert-S1

Ilka Vietz ImmoeXpert

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

- > Zweifamilienhaus
- > Bad Buchau
- > 12 Zimmer

- > 368 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2893



Immobilien-Service aus Profihand

Oberschwaben, Deutschland & International

Eigentümer- & Käuferberatung

Bewertung, Verkauf & Vermietung von Immobilien
Hilfe im Erbfall & Scheidungsfall

Immobilien-Service

Projekt- & Investmentberatung
Aufteilung von Mehrfamilienhäuser

Wohn-/Gewerbeimmobilien & Kapitalanlagen

inklusive Denkmalimmobilien & Microappartements

Fordern Sie Ihre persönliche Profi-Beratung an!

Was Kunden über meine Arbeit sagen



“ Liebe Frau Vietz, schön dass unsere Immobilie in Ihren Händen war. Ihr Fachwissen und Kompetenz tat gut und gab uns zu jeder Zeit ein sicheres Gefühl. Sie bringen Leidenschaft für die Welt der Immobilien mit und so ist es für Käufer und Verkäufer ein durch und durch angenehmes Geschäft. Danke! Ihre Maier's ”

www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert-S2

