

Bad Wörishofen

# Boardinghouse, Praxis, Hotel und Wohnen! Hier ist alles möglich

Número da propriedade: 24413034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 255 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 371 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24413034                                             |
| Área                   | ca. 255 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                                   |
| Quartos                | 16                                                   |
| Quartos                | 11                                                   |
| Casas de banho         | 7                                                    |
| Ano de construção      | 1949                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 950.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Área total                  | ca. 574 m²                                                                |
| Modernização / Reciclagem   | 2018                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 244 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida, Varanda                                        |

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 178.60 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 16.10.2027          | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1985                              |

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## Uma primeira impressão

Die hier angebotene Immobilie aus dem Jahre 1949 vereint Vielseitigkeit und Funktionalität, verpackt in einem sehr charmanten Villenstil. Sie eignet sich hervorragend als Boardinghouse, für den Bereich Hotelerie & Gastronomie, sowie für verschiedenste Praxiskonzepte und bietet zusätzlich Wohnmöglichkeiten.

Das 1. & 2. Obergeschoss verfügt insgesamt über 11 geräumige und ausgesprochen helle Zimmer. 10 davon sind mit einem eigenen Badezimmer mit Wanne und/oder Dusche ausgestattet. Daher bieten sich die Räumlichkeiten beispielsweise ideal zur Nutzung als Boardinghouse an, da sie sowohl Privatsphäre als auch Komfort für potentielle Gäste gewährleisten. Jedoch bietet die Raumaufteilung auch perfekte Gegebenheiten für die Nutzung als Praxis oder zum Wohnen. Die vorhandene Infrastruktur unterstützt Sie dabei, Ihr Geschäftsmodell flexibel anzupassen und möglichen neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein vollausgestattetes Restaurant, welches momentan aus vier Gaststuben, einer Küche und einer Schanktheke besteht und Platz für ca. 100 Gäste bietet. Ein angenehmes Ambiente viel Holz und einem modernen und rustikalen Stil, lassen das Erdgeschoss warm und gemütlich wirken und sorgen für ein wohliges Raumgefühl.

Durch die Kombination aus Gastronomie- und Wohnbereich eröffnet sich die Möglichkeit, direkt vor Ort zu Wohnen und zu Arbeiten.

Zudem ist das Gebäude vollunterkellert und bietet somit weitere großzügige Lagerflächen, Kühl- und Sanitärbereiche, sowie den Heizungsraum.

Besonders zu erwähnen ist die hervorragende Lage des vielseitigen Anwesens. In einer Seitenstraße des Zentrums der Fußgängerzone gelegen, sind Sie mitten drin im Geschehen und profitieren zusätzlich von der angenehmen Ruhe.

Zögern Sie nicht, sich für weitere Informationen über diese spannende Immobilie oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins mit uns in Verbindung zu setzen. Diese Immobilie könnte Ihre ideale Basis für ein erfolgreiches Geschäfts- und Wohnprojekt werden.

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## Detalhes do equipamento

- \* Vollausgestattetes Restaurant mit reichlich Sitzplätzen
- \* Lagermöglichkeiten
- \* Kühlhaus und Tiefkühlhaus vorhanden
- \* 10 Zimmer mit jeweils einem Badezimmer
- \* Ein zusätzliches Zimmer
- \* Ausgebauter Dachspitz (3.OG) (Darf laut plan nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden)
- \* Wurde früher als "Privatklinik" genutzt und von 1976 - 2017 als Hotel & Gastronomie bewirtschaftet.
- \* 2 Garagenparkplätze
- \* 2 Außenstellplätze
- \* Terrassenbereich EG
- \* Sonnige Terrasse im OG
- \* Fenster zum größten Teil 2018 getauscht (Doppel-Iso Kunststoff)

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## Tudo sobre a localização

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße der Fußgängerzone im Herzen von Bad Wörishofen, einem bekannten Kurort im Unterallgäu, der für sein mildes Klima, seine heilenden Kneippanwendungen und die malerische Umgebung geschätzt wird. Die Lage in einer Seitenstraße bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und bester Erreichbarkeit – die Fußgängerzone mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist nur wenige Schritte entfernt. Durch die zentrale Position profitieren sowohl die Wohn- als auch die Geschäftseinheiten von einer hohen Passantenfrequenz und einer ausgezeichneten Sichtbarkeit.

Bad Wörishofen liegt zudem verkehrsgünstig an der Autobahn A96, was eine schnelle Anbindung an die Städte München und Memmingen ermöglicht. Der Bahnhof Bad Wörishofen, etwa 10 Gehminuten entfernt, bietet direkte Zugverbindungen in die Region und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Kureinrichtungen, Parks und der weitläufige Kurpark, der Bewohnern und Besuchern eine hochwertige Freizeit- und Naherholungsfläche bietet.

Die Mischung aus Kurort-Atmosphäre und urbanem Flair in Bad Wörishofen macht diese Lage besonders attraktiv für Gewerbetreibende aus dem Gesundheits- und Wellnessbereich, Einzelhändler sowie Dienstleister, die von einer stabilen Kundschaft und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Region profitieren möchten. Durch die Lage in der Seitenstraße ist das Objekt auch für Bewohner ideal, die eine zentrale und doch ruhige Wohnumgebung schätzen.

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 178.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24413034 - 86825 Bad Wörishofen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)