



## **\*Kurstadt Bad Wöriskofen\***

**Exklusive 3 Zimmer Wohnung**

**Luxussaniert mit Lift im Haus**



Das Wohnhaus befindet sich in einer Nebenstraße in einem ruhigen Wohngebiet.

## Beschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sich durch ihre angenehme Atmosphäre und die Nähe zur Innenstadt auszeichnet.

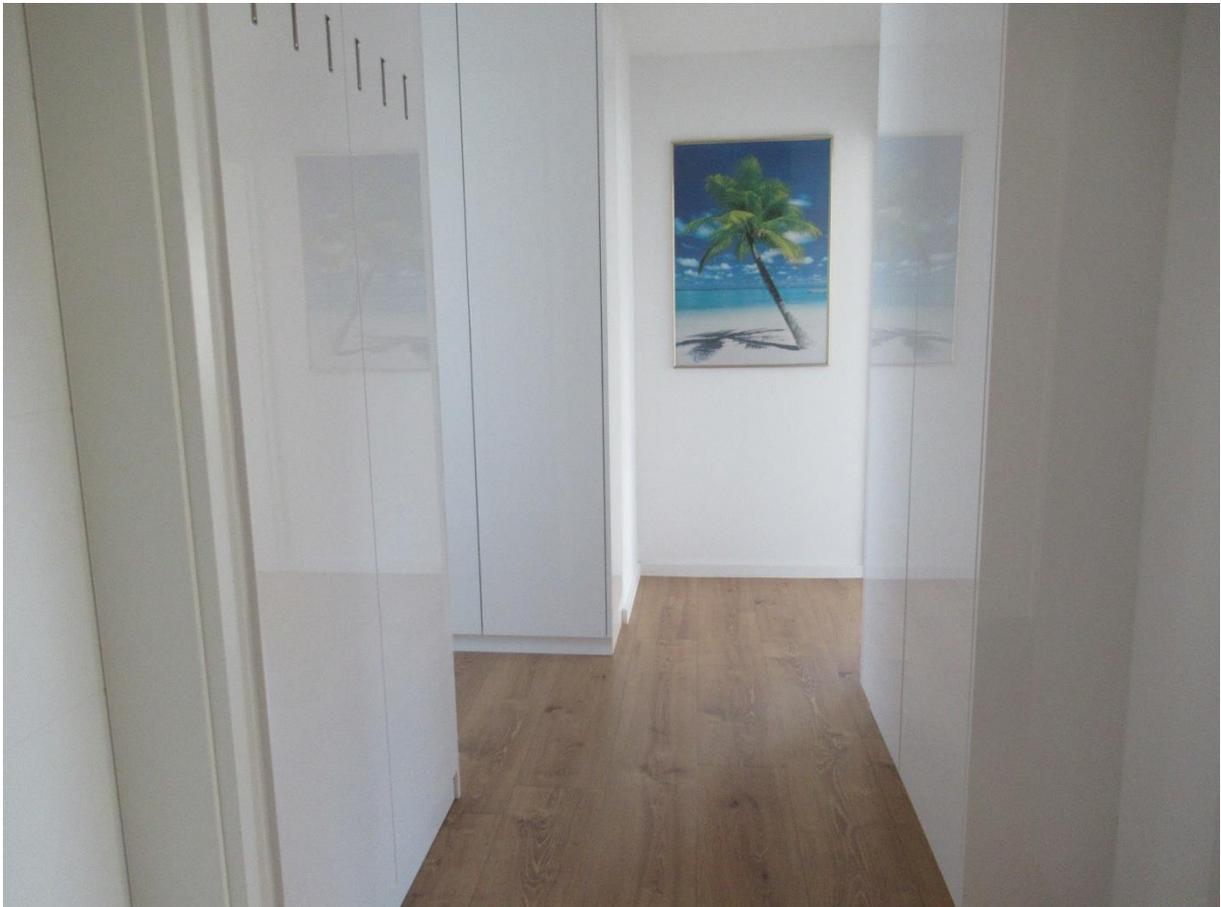
Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und der Möglichkeit, alle Annehmlichkeiten der Stadt in kurzer Entfernung (ca. 5 – 7 Gehminuten) zu erreichen, sowie den Bus-/ und Zugbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und im Gewerbegebiet. Die Therme ist besonders in den Wintermonaten ein Genuss und für Gäste ein schönes Ausflugsziel. Die moderne und hochwertig ausgestattete 3 Zimmer Wohnung ist eine echte Rarität im Immobilienmarkt in Bad Wörishofen.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1964 errichtet. Dach, Fassade und Treppenhaus wurden 2020 umfassend renoviert. Die Wohnung wurde 2020-2022 nahezu kernsaniert und hat etwas von einem Neubaucharakter. Die Böden wurden vollständig erneuert, mit Parkett und teilweise Fliesen. Eine Fußbodenheizung befindet sich im komfortablen Badezimmer, mit einer Whirlpool Badewanne, einer modernen Duschkabine, sowie weitere Badezimmer Einrichtungen. Die Räume wurden luxussaniert, und mit neuen Fenstern versehen. Eine hochwertige Küche mit modernsten Geräten von Bosch und Bora, sowie ein elektrischer Kaminofen runden das Angebot ab. Der Balkon ist über das Wohnzimmer und Schlafzimmer begehbar. Ein separater kleiner Raum mit Fliesen und Wasseranschlüssen ist vorhanden. Dort kann ein Gäste- WC mit Waschbecken oder eine Waschmaschine mit Trockner montiert werden. Im Flur befinden sich eine moderne Garderobe, und hochwertige Schränke die speziell eingebaut wurden und einen zusätzlichen Stauraum bieten. Zum Angebot gehören ein Kellerabteil, ein gemeinsamer Waschkeller und ein Stellplatz am Haus. Der Aufzug fährt von der obersten Etage bis zum Keller. Die aufwendige Renovierung und Sanierung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und der reizvollen Umgebung zu überzeugen.



## Eckdaten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	86825
Ort	Bad Wörishofen
Land	Deutschland
Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	6 m <sup>2</sup>
Fahrstuhl	Personenaufzug
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz
Baujahr	1964
Zustand	Neuwertig
Baujahr Energieausweis	1964
wesentlicher Energieträger	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kaufpreis	495.000 Euro
Provision	3,57 inkl. 19% MwSt.





Moderne Garderobe mit ausklappbaren Haltebügeln



Sehr großer Kleiderschrank mit Spiegeltüren





\*Elternschlafzimmer\* und \*Kinderzimmer\*



















## **Kontakt**

**Wolfgang Klöck, Objektmanagement**

**E-Mail: [info@kloeck-objekte.de](mailto:info@kloeck-objekte.de)**

**Tel: +49 (0)8247 99786-20**

**Fax: +49 (0)8247 99786-22**

**Mobil: +49 (0)175 8888005**

**Web: <http://www.kloeck-objekte.de>**

---

**Kaufpreis 495.000 Euro**

**3 % Provision zzgl. 19% MwSt.**

---



## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **§ 1 Gültigkeit**

Der Kunde anerkennt die Geltung der nachstehenden Bedingungen in der Anforderung des Nachweises und/oder mit der Inanspruchnahme von Vermittlungsleistungen und/oder mit der Verwendung des Angebotes. Die Verwendung des Angebotes ist insbesondere bei Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns und/oder dem Eigentümer gegeben.

### **§ 2 Weitergabeverbot**

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben.

Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

### **§ 3 Angebote; Vorkenntnis**

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers und/oder des Vermieters und/oder des Verwalters und/oder des Darlehensgebers und/oder des Investors. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 8 Tagen, unter Beifügung des Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, so ist er dem Makler zum Ersatz des dem Makler dadurch entstandenen Schadens entsprechend den gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

#### **§ 4 Doppeltätigkeit**

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer provisionspflichtig tätig werden.

#### **§ 5 Eigentümer-/Objektanbieterangaben**

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Objektanbieter bzw. von einem vom Objektanbieter beauftragten Dritten, bzw. von einem Dritten stammen und von ihm, dem Makler, weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

#### **§ 6 Informationspflicht und Vollmachterteilung**

Der Auftraggeber verpflichtet sich, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei dem Makler rückzufragen, ob die Zuführung dieses vorgesehenen Interessenten durch dessen Tätigkeit veranlasst wurde.

Der Auftraggeber erteilt hiermit dem Makler Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten sowie alle Informations- und Einsichtsrechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie dem Auftraggeber als Wohnungseigentümer zustehen.

#### **§ 7 Ausweispflicht**

Der Makler ist gemäß Geldwäschegesetz verpflichtet, die Identität der Kunden festzustellen. Es wird vor Vertragsabschluss um Einsichtnahme in den Personalausweis und den Vermerk der Personaldaten gebeten.

#### **§ 8 Provisionspflicht**

An Provisionen sind für Nachweis und/oder Vermittlung bei Vertragsabschluss des beabsichtigten Hauptvertrages folgende Beträge zu leisten:

- **3 % des tatsächlichen Kaufpreis zzgl. der jeweils gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer für den Verkäufer und den Käufer;**

Die Provision ist mit dem wirksamen Zustandekommen des beabsichtigten Hauptvertrages infolge des Nachweises und/oder der Vermittlung fällig und zahlbar.

Ist ein Folgegeschäft provisionspflichtiger Inhalt des Maklervertrages, so fällt die Provision auch für das Folgegeschäft an. Sofern durch eine Option dem gewerblichen Mieter eine gesicherte Rechtsposition eingeräumt wird, gilt eine Provisionspflicht entsprechend dieser Geschäftsbedingungen als vereinbart.

### **§ 9 Aufwendungsersatz**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Exposékosten, Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

### **§ 10 Haftungsbegrenzung**

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert. Der Makler haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

### **§ 11 Verjährung**

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### **§ 12 Gerichtsstand**

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### **§ 13 Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dies gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.