Wemding

Bezugsfertiges Altstadthaus mit Pkw-Stellplatz und gemütlicher Terrasse im geschützten Innenhof

Objektnummer: 26248097



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129.5 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 181 m²

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Auf einen Blick

Objektnummer	26248097
Wohnfläche	ca. 129.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	287 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

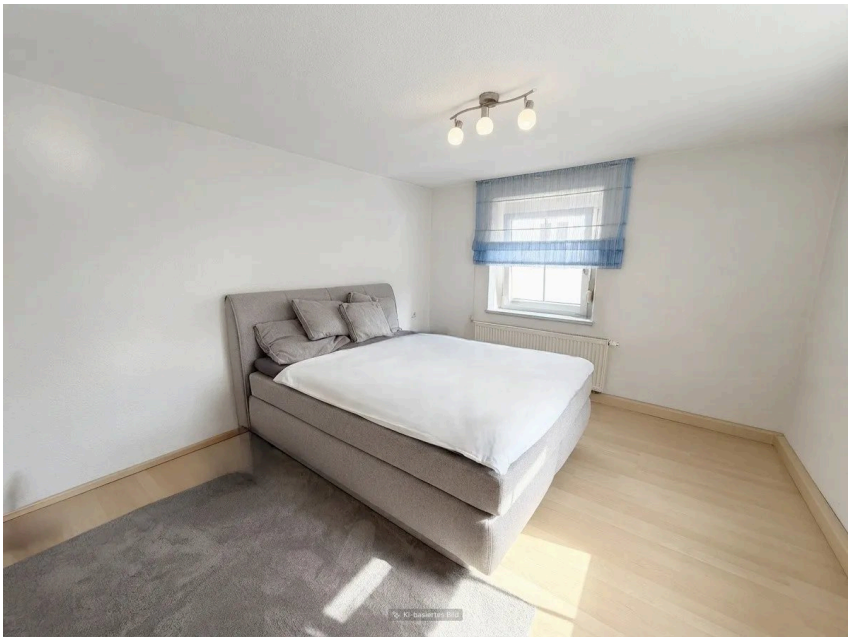
Die Immobilie

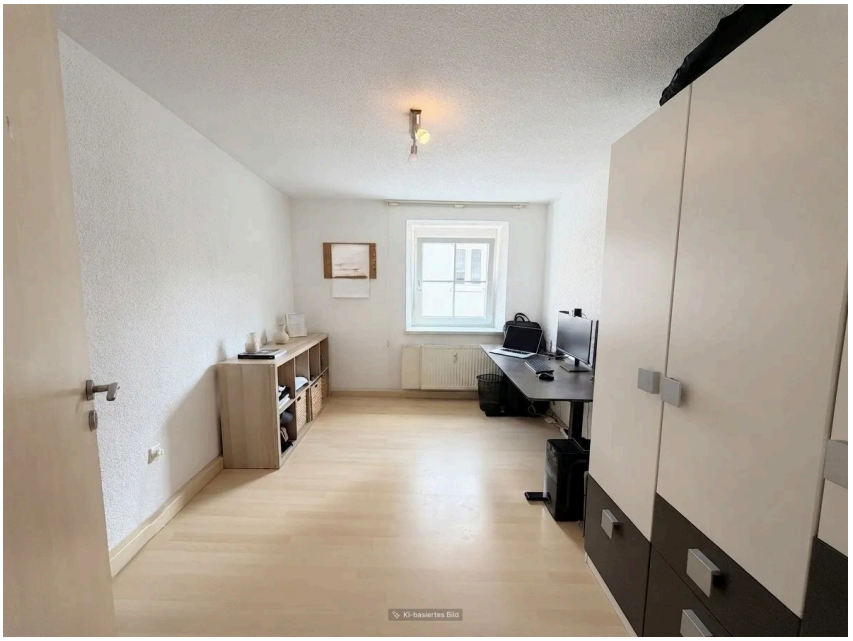




Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Die Immobilie



Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Ein erster Eindruck

Charmantes Einfamilienhaus mit vielseitigem Raumangebot in der Wemdinger Altstadt

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 129,5 m² Wohnfläche auf einem ca. 181 m² großen Grundstück verbindet komfortables Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und den besonderen Charme der historischen Wemdinger Altstadt. Die zentrumsnahe Lage bietet kurze Wege und ein attraktives Wohnumfeld mit gewachsener Altstadtatmosphäre.

Das ursprünglich im Jahr 1952 errichtete Haus wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2004 wurden die Heizungsanlage, Wasserleitungen, Bäder, Türen und die Elektrik erneuert. 2005 folgte der Austausch der Fenster. Eine Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima.

Mit insgesamt sechs Zimmern und bis zu fünf Schlafzimmern bietet die Immobilie ein großzügiges und flexibles Raumangebot. Ob Familienleben, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – die Räume lassen sich individuell an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Ein besonderer Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Koch- und Essbereich im Erdgeschoss. Der harmonisch integrierte Essplatz lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Stunden ein.

Das helle Wohnzimmer überzeugt mit großen Fensterflächen und einer freundlichen, wohnlichen Atmosphäre. Auch die Schlafzimmer präsentieren sich hell und behaglich und bieten ausreichend Stellfläche für individuelle Einrichtungskonzepte.

Für zusätzlichen Komfort stehen zwei Badezimmer zur Verfügung. Das modernisierte Bad im Erdgeschoss verfügt über eine Dusche, während das Badezimmer im Obergeschoss mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Hauswirtschaftsbereich. Die separate Waschküche im Erdgeschoss bietet viel Platz für Waschmaschine, Trockner, Aufbewahrung und eine praktische Organisation des Haushalts.

Im Außenbereich erwartet Sie ein geschützter und privater Hofbereich. Die großzügige Terrasse mit modernen Terrassenplatten und Sitzbereich bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Ein direkt am Haus gelegener Pkw-Stellplatz rundet das Angebot komfortabel ab.

Die helle Putzfassade und das mit roten Ziegeln gedeckte Dach fügen sich harmonisch in das historische Stadtbild der Wemdinger Altstadt ein und unterstreichen den traditionellen Charakter des Hauses.

Zusätzliche Nutzflächen stehen im Teilkeller und im Dachgeschoss zur Verfügung. Der Dachboden mit sichtbaren Holzbalken bietet praktischen Stauraum und eröffnet zugleich interessantes Ausbaupotenzial.

Fazit: Diese Immobilie überzeugt durch gepflegte Substanz, bereits erfolgte Modernisierungen, ein großzügiges Raumangebot und einen geschützten Außenbereich. Die Kombination aus zentraler Altstadtlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht das Haus zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare oder Käufer mit individuellem Platzbedarf.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dem besonderen Charme und den vielseitigen Möglichkeiten dieses Altstadthauses überzeugen.

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Ausstattung und Details

Charmantes Einfamilienhaus in solider Massivbauweise
Baujahr 1952
Wohnfläche ca. 129,50 m²
Grundstücksgröße ca. 181,00 m²
Zentrumsnahe und attraktive Lage in der historischen Wemdinger Altstadt
Gemütlicher und geschützter Hofbereich mit angenehmer Privatsphäre
Einladende Terrasse im idyllischen Innenhof
Praktischer Pkw Stellplatz
Inklusive vorhandener Einbauküche
Großzügiger Hauswirtschaftsraum
Insgesamt bis zu 5 vielseitig nutzbare Schlafzimmer
Zwei Badezimmer mit moderner Dusche im Erdgeschoss und komfortabler Badewanne im Obergeschoss
Gemütlicher Koch und Essbereich mit wohnlicher Atmosphäre im Erdgeschoss
Großzügige Nutzflächen im Dachgeschoss und Kellergeschoss
Solide und vielseitig nutzbare Immobilie mit familienfreundlichem Raumangebot
2004 umfassende Renovierungen an Heizungsanlage, Wasserleitungen, Bädern, Türen und Elektrik, 2005 Erneuerung der Fenster

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Alles zum Standort

Wemding besticht als wirtschaftlich stabile Kleinstadt mit einem ausgewogenen Lebensumfeld, das insbesondere Familien eine sichere und lebenswerte Heimat bietet. Die Infrastruktur ist gut auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt und gewährleistet eine komfortable Anbindung an das regionale Straßennetz. Hier finden Familien ein Umfeld, das Tradition und Verlässlichkeit mit einer angenehmen Wohnqualität verbindet.

Wemding präsentiert sich als besonders familienfreundlich und sicher, mit einem harmonischen Miteinander in einer lebenswerten Nachbarschaft. Die Wohnlagen sind überwiegend mittlerer bis guter Qualität, die Nachfrage nach Wohnraum ist stabil und von einer positiven Bevölkerungsentwicklung geprägt. Die ruhige und sichere Atmosphäre schafft Raum für unbeschwerte Momente und fördert das Gemeinschaftsgefühl. Zudem werden Neubaugebiete gezielt für Familien geplant, was die Zukunftsperspektive für ein behagliches Zuhause unterstreicht.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Kindergärten wie die Kneipp Kita St. Marien liegen etwa vier Minuten zu Fuß entfernt und bieten eine liebevolle Betreuung. Die Leonhart-Fuchs-Grundschule sowie die Mittelschule sind in rund sechs Minuten bequem zu erreichen, ebenso die Anton-Jaumann-Realschule, die in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Gesundheit sorgt ein engmaschiges Netz an Ärzten und Apotheken, die in drei bis fünf Minuten erreichbar sind, darunter renommierte Fachärzte und gut sortierte Apotheken wie die Stadt Apotheke. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert schnelle und unkomplizierte Versorgung für die ganze Familie. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Parks und Spielplätze sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu gemeinsamen Stunden im Grünen ein. Für die kulinarische Vielfalt sorgen charmante Cafés und Restaurants, die in zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar sind und zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in maximal sechs Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch ohne Auto eine flexible Mobilität gegeben ist.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut angebundene und lebendige Umgebung legen, bietet Wemding mit seinem familienorientierten Stadtteil ein ideales Zuhause. Hier verbinden sich Geborgenheit, eine hochwertige Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Lebensraum, der den Bedürfnissen von Groß und Klein in jeder Hinsicht gerecht wird.

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26248097 - 86650 Wemding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com