

# Exposé

## Reihenhaus in Dinkelsbühl

**Tolles Zuhause für Familien! Reihenmittelhaus 6,5  
Zimmer modernisiert zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-317845

**Reihenhaus**

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Reich

Breslauer Straße 12  
91550 Dinkelsbühl  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hallo,

Wir verkaufen unser schönes, renoviertes Reihenmittelhaus.

Es ist von innen geräumiger als es vielleicht den Eindruck macht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Flur und ein separates WC.

Eine großzügige helle Küche (Einbauküche bleibt im Haus) bietet genug Platz um sich kulinarisch auszutoben. Von der Küche aus gelangt man direkt zum Ess- und Wohnzimmer und hat von hier aus Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten.

Der kleine Garten wurde bestens genutzt.

Hier befindet sich ein Gerätehaus (wurde zeitweise als Kinderspielhaus mit eingezogenem Bett genutzt), ein Klettergerüst und Sandkasten sowie eine Schaukel. Wir hatten genug Platz um zu Grillen und um viele schöne Geburtstage zu feiern. Für alle größeren Aktivitäten gibt es ja Spielplätze :)

Im ersten Obergeschoss befindet sich ein möbliertes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Ein großes Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer (eines davon mit Balkon). Wir hatten eines davon als Kinderzimmer und das andere als Büro/Bastelzimmer/Fernsehzimmer für die Kinder.

Oben im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere sehr große Kinderzimmer- hier gibt es nahezu keine Dachschrägen, da große Dachgauben eingezogen wurden. Eines davon hat einen begehbaren Kleiderschrank.

Hier oben gibt es auch ein möbliertes separates Duschbad (mit Dachfenster-elektrisch bedienbar).

Das Dachgeschoss verfügt über eine Klimaanlage.

Im Keller gibt es einen schallgedämmten Partyraum, einen Heizraum, einen Vorratsraum (von uns zuletzt genutzt als Fitnessraum), daneben hat man noch einen Waschaum.

Wir haben das Treppengeländer ausgebaut, da es uns zu klobig war und dafür Schränke platziert um zusätzlichen Stauraum zu schaffen.

Vor dem Haus wurde ein Fahrradunterstand gebaut-bietet Platz für 5 Fahrräder.

Zum Haus gehört noch eine separate Garage.

Es wurden in den letzten Jahren folgende Renovierungen vorgenommen:

2020

Fassade gestrichen

Fenster gestrichen

Vorgarten neu gestaltet inkl

Fahrradunterstand

Terassendach errichtet (Holz mit Glasdach)

Boden im Erdgeschoss neu

2021

Dachgeschossausbau, d.h.

Große Gauben eingezogen

Dach gedämmt

Duschbad errichtet

Neue Gasheizung (Weishaupt) mit Solarthermie mit Heizungsunterstützung

Neue Heizkörper

Alles in einem ist es ein tolles Zuhause, gerade für Familien mit Kindern. Viele Erledigungen des täglichen Bedarfs können fußläufig getätigt werden.

Es sind lediglich Malerarbeiten vor dem Einzug vorzunehmen.

Das Haus steht bereits leer und kann kurzfristig übergeben werden.

Falls bei Ihnen ernsthaftes Interesse besteht, bitten wir Sie sich vernünftige Gedanken zur Finanzierung zu machen, ggf. Rücksprache mit Ihrer Bank zu halten.

Ansonsten freuen wir uns über Ihre Nachricht.

## **Ausstattung**

- Einbauküche mit Geschirrspüler, ohne Backofen, Herd und Kühlschrank
- möblierte und renovierte Bäder
- Klimaanlage im Dachgeschoss vorhanden, muss noch von Fachpersonal in Betrieb genommen werden
- neue Gasheizung inkl. Solarthermie
- Garage
- überdachte Terrasse
- leerstehend
- nach normalen Malerarbeiten Bezugsfertig

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Das Haus befindet sich unweit der Wassertrüdingen Straße in der Breslauer Straße, am Rand zwischen Wohn- und Industriegebiet.

Kindergarten, Ärzte und Einkaufsläden befinden sich in wenigen Fuß-Minuten Entfernung.

Die Innenstadt ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Das Naherholungsgebiet Mutschach-Wald ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Schulbus für die Kinder fährt in ca. 100m Entfernung, aber der Schulweg kann auch mit dem Fahrrad bewältigt werden (ca. 3km)

Die umliegende Industrie, sowie das angrenzende THW haben uns bisher nie gestört, die Geräuschbelastung ist auch für Familien mit Babys gar kein Problem und beschränkt sich unserer Meinung nach auf normale Stadt-Geräusche.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



1.Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG



Balkon

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer OG



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer DG



1. Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer DG



2. Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie

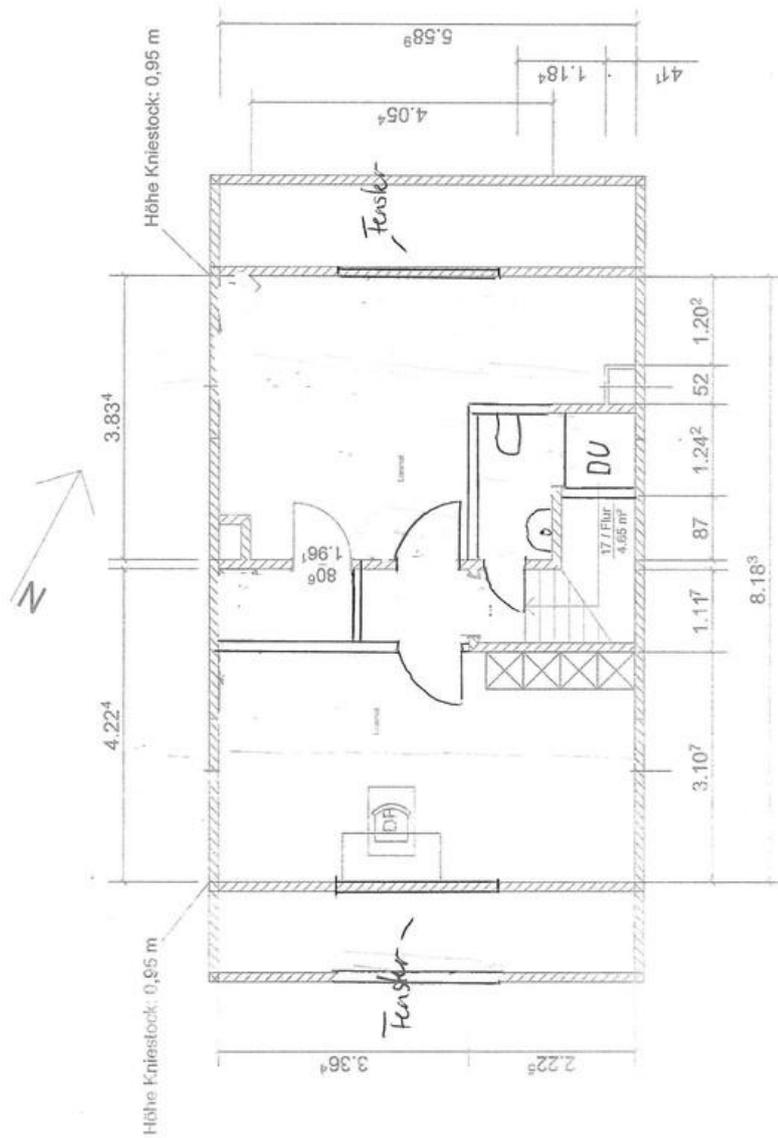


Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

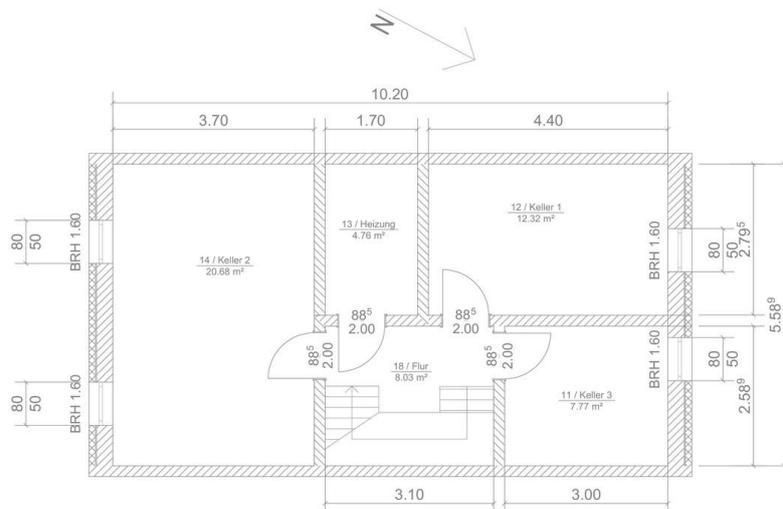
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

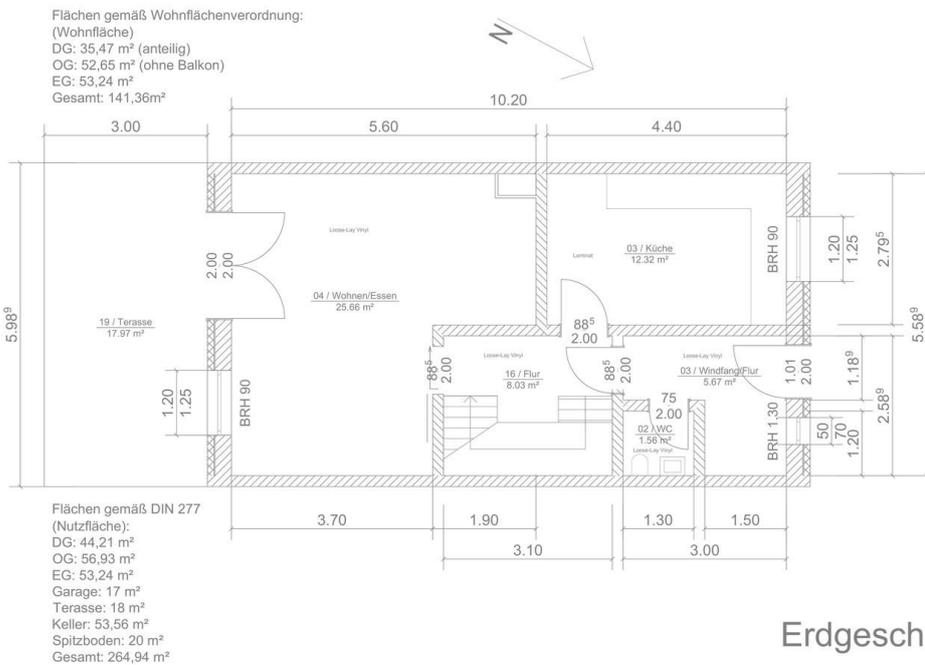
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

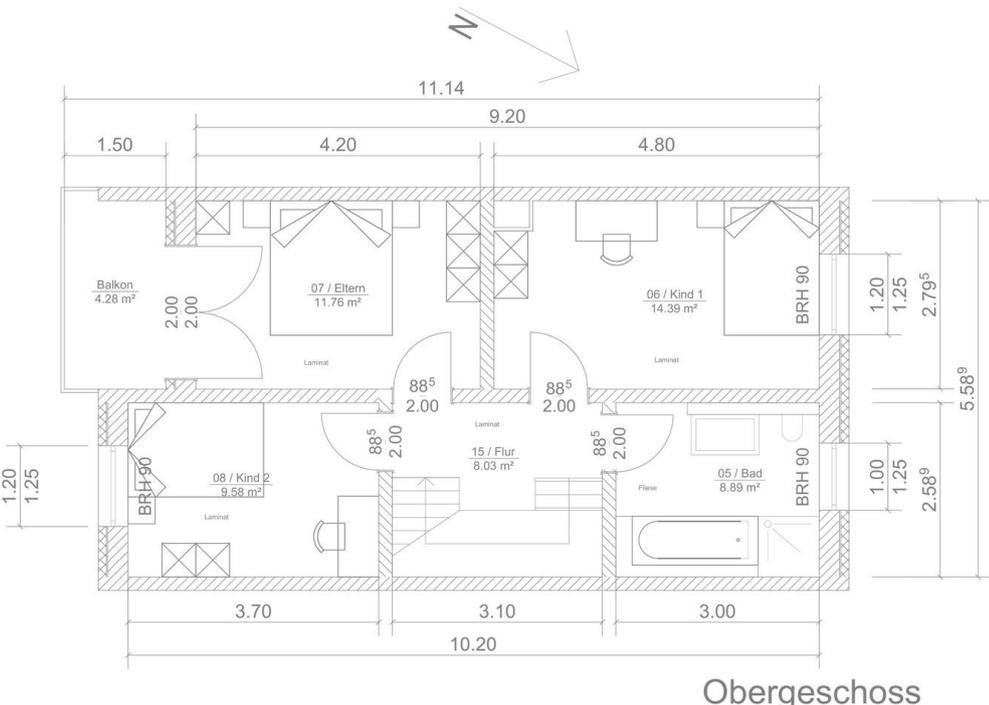
Kellergeschoss



Erdgeschoss

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Obergeschoss