

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wemding

### Renoviertes Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht in TOP-Lage



Objekt-Nr. OM-318464

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.600 € + NK**

86650 Wemding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	1.096,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	31.01.2025
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Garagen	2
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1980 fertiggestellte und zuletzt 2022 modernisierte Haus bietet genügend Raum für eine große Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Gemessen am Baujahr zeigt es eine moderne, offene Architektur mit großzügiger Diele, in die Wohnung integrierter Treppe und viel Licht in den Wohnräumen. Das Erdgeschoss bietet neben der modernen Küche einen großzügigen Wohn-Essbereich, ein Gäste-WC, ein Bad mit WC und zwei unterschiedlich große Schlaf-/ Nebenräume.

Im Keller befinden sich neben den üblichen Funktionsräumen für Technik, Vorrat und Waschküche auch zwei Räume mit Heizung und Tageslicht, die durch die Hanglage des Hauses auch einen direkten Terrassen- bzw. Gartenzugang haben.

Hier könnte eine kleine Nebenwohnung für Kinder entstehen oder Arbeitszimmer, die durch ihre ruhige Lage im Haus beste Voraussetzungen für Kreativität und Konzentration bieten.

Im Obergeschoss befinden sich neben zwei Lagerräumen drei Schlaf- oder Arbeitsräume, zwei davon sehr großzügig. Das 1096 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück ist groß genug für Abstand zu Nachbargrundstücken, vielseitige Gartennutzung und diverse Ruhe-Oasen. Neben einem kleinen Gewächshaus findet man auch einen großzügig verglasten Anbau mit Ofenheizung, der sich für Feiern, für kreatives Arbeiten und viele andere Beschäftigungen und Zwecke eignet.

## Ausstattung

Das Haus wurde 2014 grundsaniert mit neuen Fenstern, einer modernen Einbauküche und neuen Sanitär-Einrichtungen. Die vorhandenen Vollholz-Eiche-Parkettböden wurden bei der Renovierung erhalten.

2022 wurde ein Vollwärmeschutz angebracht, der die Energiekosten deutlich gesenkt hat. Im Haus ist eine vollständige zeitgemäße IT-Verkabelung vorhanden, die für Computer oder Fernsehen nutzbar ist. Im Garten gibt es einen kleinen Teich, ein Gewächshaus und mehrere befestigte, nicht einsehbare Plätze, die für Sitzgruppen, Grillplätze o.ä. genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist der äußerst großzügige Balkon, der freien Blick über die Altstadt von Wemding und über das Ries bis nach Nördlingen oder darüber hinaus zum Ipf, einem markanten Tafelberg am westlichen Riesrand, zulässt.

Eine Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze bieten genügend Platz für die Fahrzeug-Ausstattung höherer Ansprüche bzw. einer größeren Familie.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Lt. derzeitigem Mieter ist eine Überlassung ggf. ab 01.01.2025 möglich.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer der Top-Lagen Wemdings auf einer Anhöhe mit Blick über die Altstadt und das Ries. Es liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit ausschließlich Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Wemding, eine charmante Kleinstadt im Norden Bayerns, vereint eine malerische Landschaft mit einer inspirierenden Atmosphäre, die sowohl Kreativität als auch berufliche Entwicklung fördert. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zu bekannten Erholungsgebieten wie dem Altmühltal oder der fränkischen Seenplatte und bietet selbst eine traumhafte Landschaft und Naturanbindung. Sie bietet dennoch eine gute Verkehrsanbindung zu den nahegelegenen Städten Donauwörth, Nördlingen und Oettingen. Auch Großstädte wie München und Nürnberg sind in nur etwa einer Stunde erreichbar, was Wemding auch attraktiv für Pendler macht.

Als historische Stadt blickt Wemding auf eine reiche Geschichte zurück und bietet gleichzeitig eine moderne Infrastruktur. Die Stadt ist bekannt für ihre lebendige Gemeinschaft, ein vielfältiges kulturelles Angebot sowie eine erstklassige Versorgung durch zahlreiche lokale Geschäfte und Dienstleistungen. Die Umgebung eignet sich hervorragend für Naturliebhaber, die in den umliegenden Wäldern und Wanderwegen Ruhe und Erholung finden.

Wemding ist damit der perfekte Ort für Familien und Berufstätige, die Wert auf eine hohe Lebensqualität, ein familienfreundliches Umfeld und vielseitige Freizeitmöglichkeiten legen. Ob sportliche Aktivitäten, kulturelle Veranstaltungen oder einfach die Möglichkeit, den Alltag in der Natur ausklingen zu lassen – Wemding bietet alles, was das Herz begehrt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





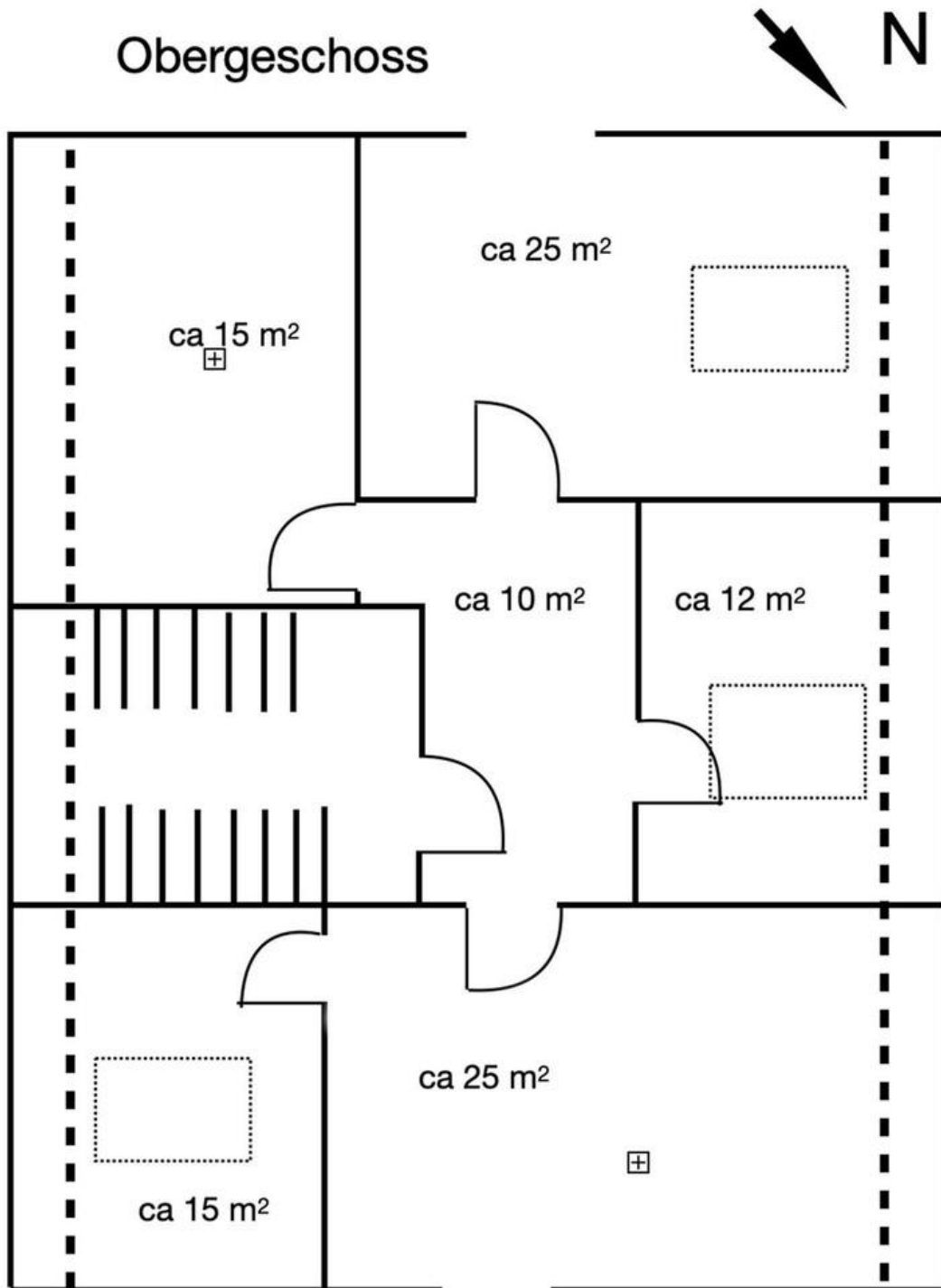
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

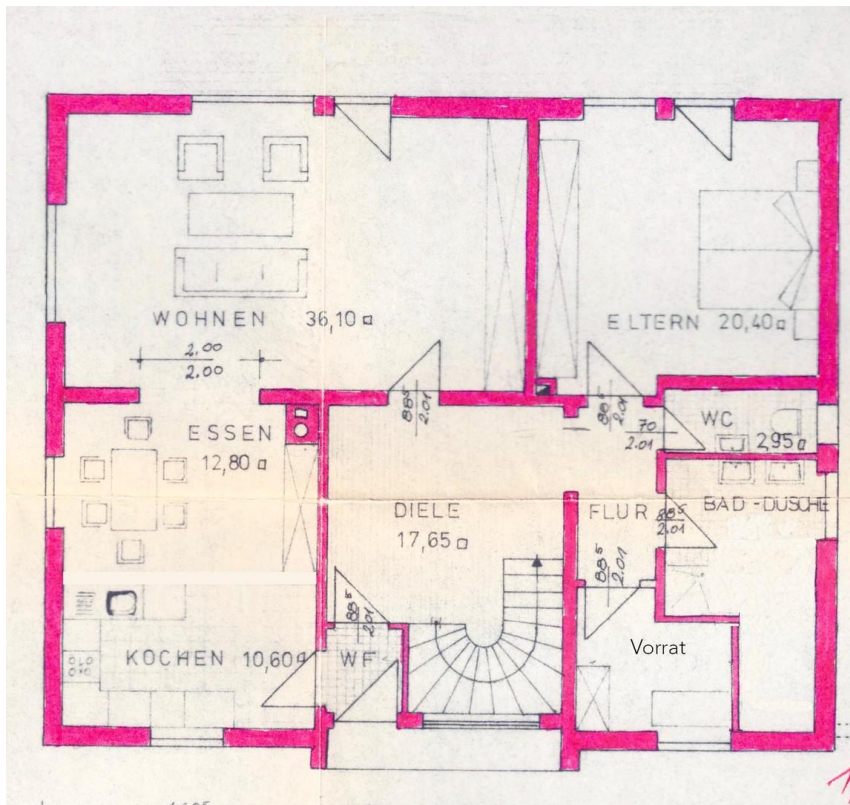


# Exposé - Grundrisse

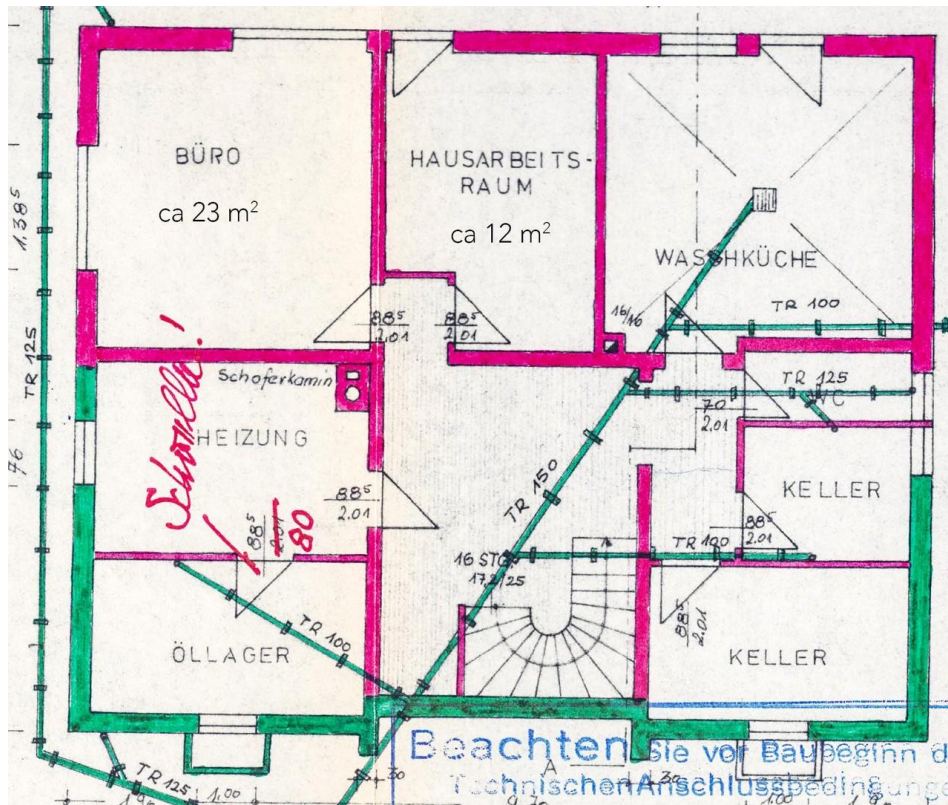


Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Keller

Beachten Sie vor Baubeginn die Technischen Anschlussbedingungen