Wemding – Wemding

Außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon in der Innenstadt von Wemding

??????? ????????: 23248034

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 84 m² • ???????: 3.5

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

?? ??? ?????

??????? ????????	23248034
?????????	ca. 84 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	3
???????	3.5
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1998
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 10000 EUR (??????)

???? ??????	199.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 40 m²
??????	????????

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	13.12.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	120.43 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

?? ???????

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

?? ???????

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

?? ???????

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

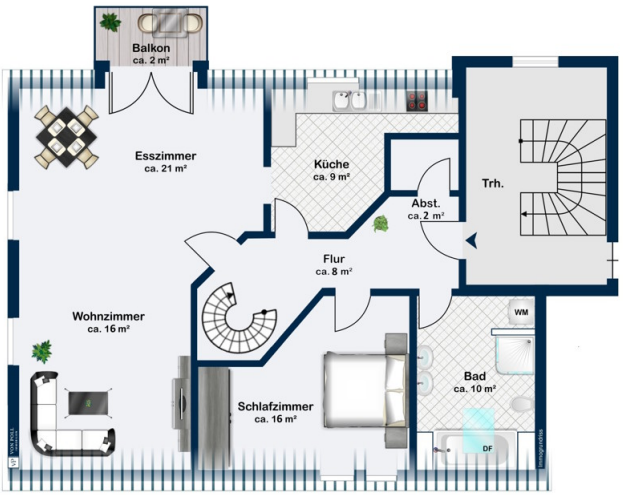
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

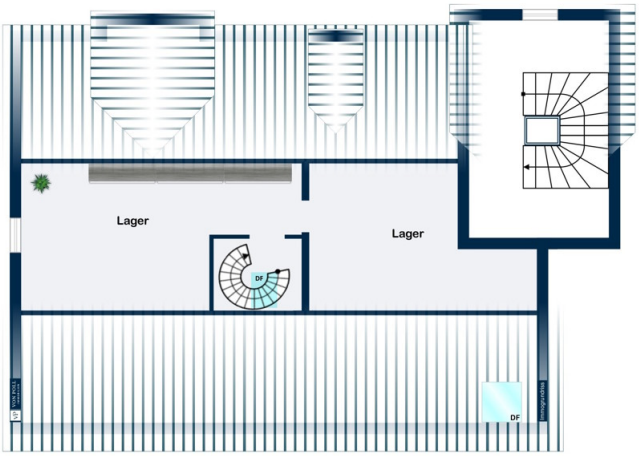
T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

??? ????? ????????

Sie sind auf der Suche nach einer Wohnung mit Charme in ruhiger Innenstadtlage? Dann wird Sie dieses seltene Angebot über eine Maisonettewohnung interessieren. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 84 m² und ist aufgeteilt in 3,5 Zimmer. Das großzügige Wohn-/Esszimmer mit offen gestalteter Küche und Zugang zum Süd-/Westbalkon ist der ideale Ort zum Entspannen und Genießen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Schrank. Das große Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, Dusche, WC und einen Waschmaschinenanschluss. Ein Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung besticht durch einen modernen Grundriss und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die zweite Ebene dieser Maisonettewohnung, mit ca. 40 m² Nutzfläche, ist über eine feste Treppe begehbar und kann individuell nach den Bedürfnissen und Interessen des Eigentümers oder Mieters gestaltet werden. So kann dieser Bereich beispielsweise ideal als Hobbyraum - für Bastelarbeiten, Modellbau oder ähnliches - genutzt werden. Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit insgesamt 6 Wohneinheiten und ist aktuell für eine jährliche Kaltmiete in Höhe von 7.440 Euro vermietet. Das Haus wurde im Jahr 1998 fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die gerne zentral und dennoch ruhig wohnen möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Für einen Kaufpreis von 10.000 Euro steht ein Außenstellplatz im geschützten und gepflasterten Innenhof zum Verkauf. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Baudrexl-Haus in Donauwörth oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

????????????? ??? ???????

+ gepflegte Wohnanlage
+ insg. 6 Wohneinheiten
+ Maisonettewohnung
+ ca. 84 m² Wohnfläche
+ ca. 40 m² Nutzfläche
+ vermietet
+ zzgl. Stellplatz im geschützten und gepflasterten Innenhof für 10.000,00 Euro
+ großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
+ Abstellraum in der Wohnung
+ Fußbodenheizung
+ moderner Grundriss
+ großzügiger Wohn-/Essbereich
+ Süd-/Westbalkon
+ Innenstadtlage

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

??? ??? ??? ??????????

Das als Wallfahrts- und Fuchsienstadt bekannte Wemding liegt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries am Rande des durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Kraters im gleichnamigen Geopark. Geprägt wird der ca. 5.700 Einwohner zählende Ort von einem starken Einzelhandel und Gewerbe, aber auch von international wie überregional tätigen Unternehmen. Kindergärten, eine schulvorbereitende Einrichtung sowie Grund-, Mittel- und Realschule sind vorhanden und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls am Ort. Zahlreiche regionale und überregionale Rad- und Wanderwege führen durch die Fluren und Forste Wemdings. Die Wallfahrtsstadt ist Etappenort des Bayerisch-Schwäbischen Jakobsweges und durch den „Frankenweg“ an das Fernwanderwegenetz angeschlossen. Der Naturpark „Altmühltal“ liegt nur wenige Autominuten entfernt.

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 120.43 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. Sichere Immobilienvermittlung in außergewöhnlichen Zeiten: Das Team bei VON POLL IMMOBILIEN Donau-Ries ist auch in Zeiten wie diesen für alle seine Kunden im Einsatz. Eigentümer, die schon lange geplant hatten, jetzt ihre Immobilie zu veräußern, sowie Suchkunden auf dem Weg zu einem neuen Zuhause können dabei sicher sein, dass gebotene Sicherheitsmaßnahmen und Hygienevorschriften eingehalten werden. Beratungsgespräche und Besichtigungen finden wie gewohnt statt. Wer persönliche Begegnungen vermeiden möchte, den betreuen wir gerne per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz. Seit Jahren sind wir führend bei der digitalen Darstellung der Immobilie per 360-Grad-Rundgang und wir stellen auch 3D-Grundrisse zur Verfügung. So können bonitätsgeprüfte Interessenten die Immobilie bequem zuhause am Computer oder Smartphone aus allen Perspektiven betrachten. Erst wenn Sie das Passende gefunden haben, findet eine Besichtigung vor Ort mit einem unserer Makler unter Einhaltung der Hygienebestimmungen statt. Selbstverständlich führen die qualifizierten Experten bei VON POLL IMMOBILIEN Donau-Ries weiterhin kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Marktpreiseinschätzung durch und bieten als ersten Schritt dazu auch eine Online-Bewertung an. IHRE ANFRAGE Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. 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.

??????? ????????: 23248034 - 86650 Wemding – Wemding

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ???????? Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com