

# Exposé

## Stadthaus in Wemding

### Schönes Wohn- und Geschäftshaus in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-329691

### Stadthaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Seefried

Wallfahrtstr. 4  
86650 Wemding  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	377,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Top-Lage hat viel Charme und ist in einem sehr guten Zustand. Es wurde 2011 komplett im gehobenen Niveau saniert. Alle Räume (außer Bad und WC) im 1. und 2. Obergeschoss haben Parkettböden.

Der Zugang erfolgt über eine abschließbare Passage und anschließend separaten Eingängen für Verkaufsraum und Wohnung.

Der Verkaufsraum im Erdgeschoss ist derzeit einer Keramikünstlerin als Ausstellungsraum überlassen, die auch die Schaufenster attraktiv gestaltet. Bei Bedarf kann dies fortgeführt oder kurzfristig frei werden.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine komplett ausgestattete neue qualitativ hochwertige Küche.

Durch einen Raumteiler getrennt schließt sich ein Esszimmer an. Prunkstück ist ein großer Wohnraum mit Stuckdecke. Weiterhin bietet ein großer zusätzlicher Raum viel Platz für eine individuelle Nutzung. Das teilsanierte große Badezimmer mit Fenster bietet Platz für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner. In diesen Wohnbereich steht ein separates WC zur Verfügung.

Im 2. Obergeschoss ist ein Raum mit Fenster für den Einbau einer Teeküche vorbereitet. Dieses und ein weiteres Zimmer mit Fenster zum Hof kann als Kinderzimmer genutzt werden. In einem weiteren abgetrennten Bereich befinden sich nochmals zwei Räume mit einem eigenen Bad mit WC. Die innere Gebäudehülle ist im 2. OG neu gedämmt. Darüber befindet sich ein nicht ausgebauter, aber großzügig nutzbarer Dachboden mit viel Stauraum.

Zu dem Anwesen gehört ein Hinterhof, der über ein Nachbargrundstück mit eingetragendem Wegerecht befahrbar ist. Im Osten wird der Hof durch einen Stadel mit großer Garage im Erdgeschoss abgegrenzt. Im Innenhof befindet sich ein zusätzliches Gebäude mit Flachdach und zwei Räumen das vor einer Nutzung saniert werden müsste, aber interessante Möglichkeiten eröffnet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt liegt im Zentrum von Wemding. Fußläufig von der Immobilie entfernt gibt es verschiedene Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Einzelhandelsgeschäfte für alles rund um den täglichen Bedarf, Banken, Supermärkte und zwei Cafés.

Mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, eine Bar und eine Buchhandlung sind ebenso in der Nähe vorhanden. Durch die zentrale Lage sind auch die Kindergärten und Schulen zu Fuß schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Passage mit Hauseingang

# Exposé - Galerie



Laden



Treppe zum 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Esszimmer mit Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Flur zum Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Stuckdecke

# Exposé - Galerie



großer Raum



Treppenhaus 2. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer zum Hof



Zimmer als Teeküche vorbereite

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

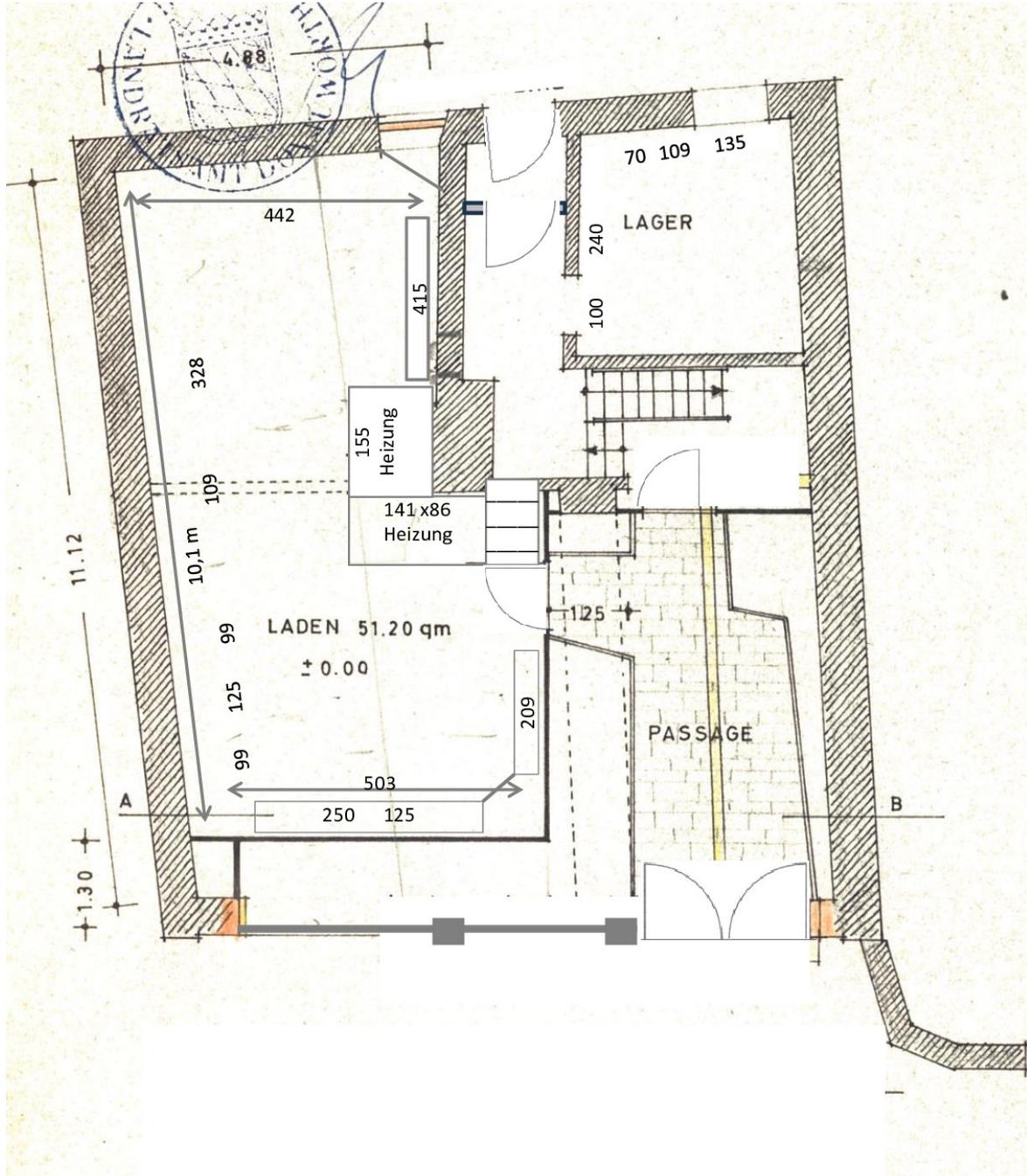
# Exposé - Galerie



Badezimmer 2. OG

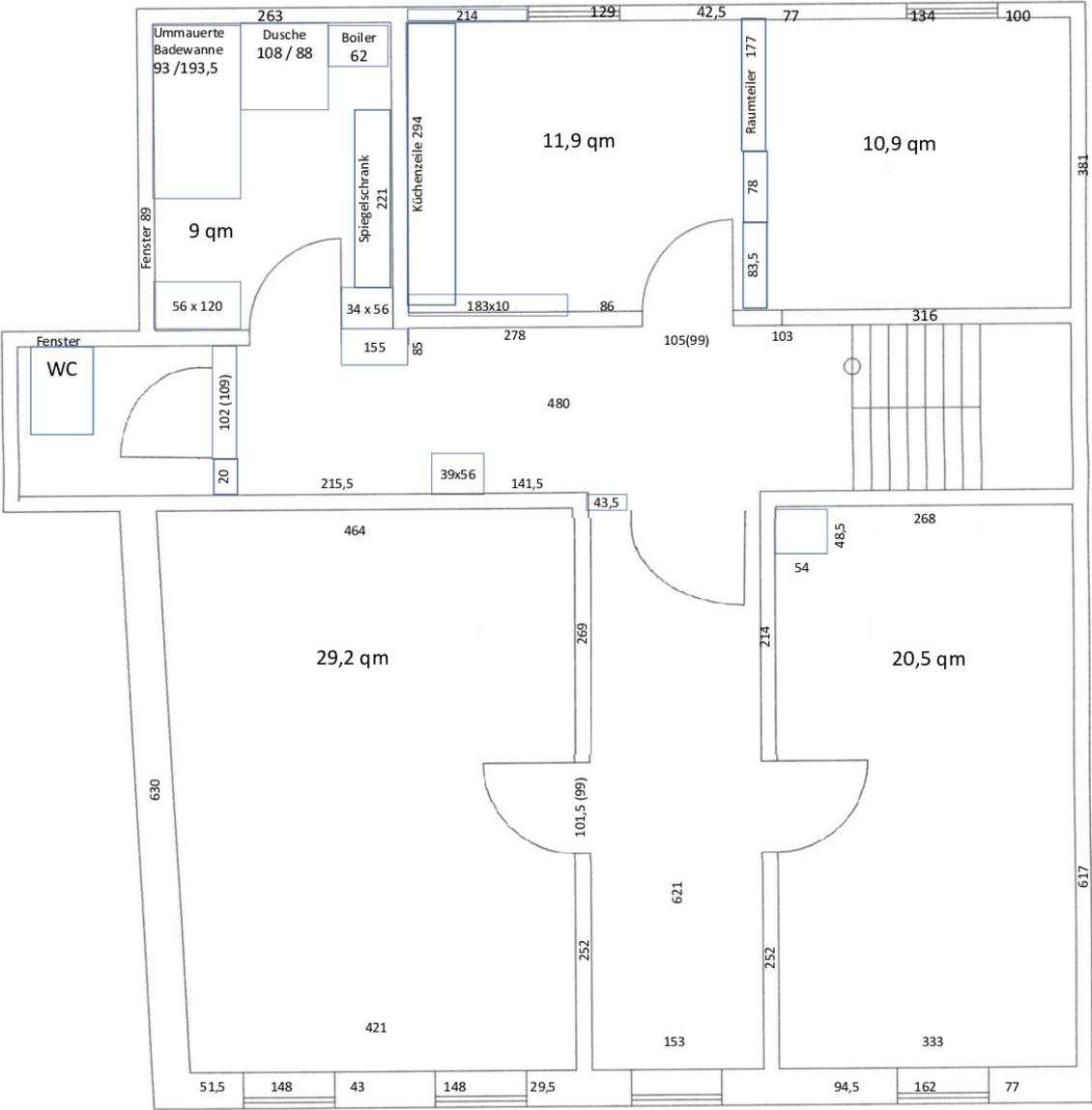
# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## 1. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoss

