

Objekt: 6196

Ihr Traum vom Eigenheim - Reihenmittelhaus mit sonnigem Garten - Mindelheim!

Reihenmittel, Mindelheim

399.000,00 €

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Daten

ImmoNr	6196
PLZ	87719
Ort	Mindelheim
Kaufpreis	399.000,00 €

Außen-Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mwst.
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in zentraler Lage von Mindelheim überzeugt durch seine solide, massive Bauweise und eine zeitlose Ausstattung. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf kurze Wege, ein angenehmes Wohnumfeld und ein dauerhaft werthaltiges Zuhause legen.
Die Außenwände bestehen aus 36,5 cm starkem Porenziegelmauerwerk mit zusätzlicher Wärmedämmung und sorgen für ein behagliches Wohnklima. Das Fundament wurde als Schalbetonkonstruktion nach DIN-Norm ausgeführt; die Bodenplatte ist wärmegedämmt. Das Dach ist als Pfettendachstuhl aus Nadelholz hergestellt und mit Betondachsteinen eingedeckt.
Schallisolierte Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung unterstützen den Wohnkomfort. Im Innenbereich sind Stahlzargen mit furnierten Türblättern und Gummidichtungen verbaut.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine gasbefeuerte Warmwasser-Gastherme.
Die Elektroinstallation ist umfangreich ausgeführt und verfügt über zahlreiche Steckdosen, Antennenanschluss, ein Telefon-Leerrohr sowie einen separaten Stromanschluss je Haus.
Auch im Außenbereich punktet die Immobilie mit praktischen Details: Ein Gartenwasseranschluss im Vorgarten erleichtert die Bewässerung, zudem steht ein Gerätehaus für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Weiterhin gibt es im Südgarten ein Gartenhaus für Ihre Gartenmöbel und Gartengeräte etc.
Das Haus ist nicht unterkellert.

Ausstattung Beschreibung

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein funktional geschnittener Eingangsbereich mit Flur und Garderobe. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie eine separate Küche inklusive Einbauküche. Die großzügige Essdiele verbindet die Bereiche harmonisch miteinander und führt in den hellen Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse.
Das Obergeschoss wurde im Jahr 2014 im Innenbereich umfassend renoviert – mit Ausnahme des Badezimmers. Dieses bietet attraktives Potenzial zur Neugestaltung und kann nach individuellen Vorstellungen modernisiert werden. Neben dem Badezimmer stehen ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer zur Verfügung, die jeweils über eine praktische Schlafgalerie verfügen und damit zusätzlichen Raum und

Nutzungsmöglichkeiten bieten.
Zeitlose und pflegeleichte Bodenbeläge unterstreichen den modernen, alltagstauglichen Charakter der Wohnräume.

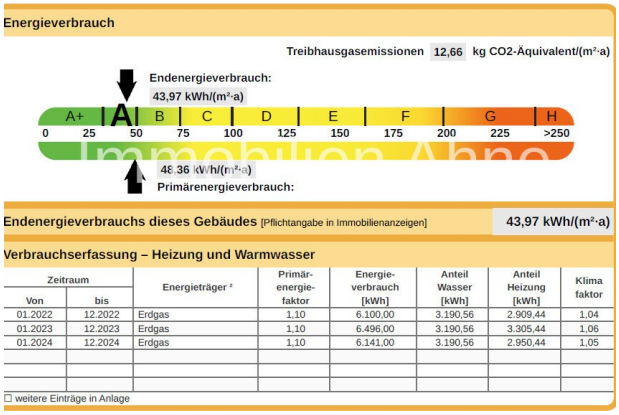
Lage

Unweit von der charmanten Altstadt liegt dieses schmucke Reihenmittelhaus.
Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.
Mindelheim bietet viel Lebensqualität, in der charmanten Altstadt finden Sie alles für das tägliche Leben: Cafes, schöne Geschäfte, Kindergarten, Schulen, Gymnasium, Realschule. Vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Kunst, Museen und vieles mehr bietet diese aktive Stadt. Erholung finden Sie im nahegelegenen Bergwald. Die A96 und den Bahnhof (München-Lindau) erreichen Sie in Kürze.
Naherholung pur finden Sie im schönen Allgäu oder am Bodensee sowie die Anbindung an unsere Landeshauptstadt München – alles entspannt erreichbar per Bahn oder PKW in ca. einer Stunde. Sportmöglichkeiten, Kultur, Sehenswürdigkeiten und vieles mehr sind in unserer herrlichen Region geboten.

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de


Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,66 kg CO2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:
43,97 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

48,36 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 43,97 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	6.100,00	3.190,56	2.909,44	1,04
01.2023	12.2023	Erdgas	1,10	6.496,00	3.190,56	3.305,44	1,06
01.2024	12.2024	Erdgas	1,10	6.141,00	3.190,56	2.950,44	1,05

☐ weitere Einträge in Anlage

Energieausweis



Essbereich



Schlafgalerie



Blick zur Galerie

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de