

# Exposé

## Reihenendhaus in Dornstadt

### Moderne Eleganz: Ihr neues Zuhause in Dornstadt



Objekt-Nr. **OM-292255**

### Reihenendhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Mayer  
Telefon: 0151 47174713

89160 Dornstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	179,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	299,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reiheneckhaus in Dornstadt bietet eine Fülle an modernen Annehmlichkeiten und ist bereit, Ihre Wohnträume zu erfüllen.

Eigenschaften im Überblick:

Typ: Reiheneckhaus mit angrenzender Garage und Stellplatz.

Keller: Vollunterkellert mit Büroraum, Waschkeller und Weinkeller.

Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, kernsaniertes Gäste-WC, Küche, offener und lichtdurchfluteter Flur.

Obergeschoss (OG): Kernsaniertes Bad mit Fußbodenheizung und großer begehbare Dusche, zwei Kinderzimmer, großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick auf den Garten.

Beschreibung:

Dieses Reiheneckhaus ist eine Oase der modernen Wohnkultur. Der Eingangsbereich begrüßt Sie mit einem offenen und lichtdurchfluteten Flur, der zu den verschiedenen Räumen des Hauses führt. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss strahlt Gemütlichkeit aus, dank des neuen Laminatbodens und des einladenden Kamins, ideal für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Das kernsanierte Gäste-WC bietet Komfort auf höchstem Niveau.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein neu gestaltetes Bad mit Fußbodenheizung und einer großzügigen begehbaren Dusche, die für wahre Entspannung sorgt. Die beiden Kinderzimmer bieten genügend Platz für die Kleinen, während das geräumige Schlafzimmer mit seinem neuen Laminatboden und den frisch tapezierten Wänden einen ruhigen Rückzugsort bietet. Der Zugang zum modernisierten Balkon vom Schlafzimmer aus ermöglicht Ihnen, den Blick auf den großen Garten zu genießen, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Dieses Haus vereint modernen Komfort mit traditionellem Charme und bietet eine erstklassige Wohnatmosphäre für Sie und Ihre Familie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

## Ausstattung

Diese Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre modernen Annehmlichkeiten, die ein komfortables und stilvolles Wohnen ermöglichen.

Wohnfläche: Die großzügige Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für eine Familie.

- Zimmeraufteilung: Das Haus verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können.

- Baujahr und Grundstücksgröße: Das Haus wurde im Jahr 1974 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 299 m<sup>2</sup>.

- Renovierungen: Zahlreiche Renovierungen wurden durchgeführt, um das Haus auf den neuesten Stand zu bringen.

Dazu gehören:

Neue Böden im gesamten Obergeschoss, im Wohnzimmer (EG) und im Arbeitszimmer (UG), die einen modernen und zeitgemäßen Look schaffen.

Kernsanierung des Badezimmers mit einer großzügigen begehbaren Dusche und Fußbodenheizung, die Luxus und Komfort bietet.

Ein stilvolles Gäste-WC, das mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist und den Gästen ein angenehmes Erlebnis bietet.

Eine neue Heizungsanlage, die im Jahr 2024 in Betrieb genommen wurde, sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung und niedrige Energiekosten.

Ein frischer Fassadenanstrich verleiht dem Haus ein gepflegtes und modernes Erscheinungsbild.

Diese umfassenden Renovierungen machen das Haus zu einem modernen und komfortablen Zuhause, das sofort bezogen werden kann. Es bietet alle Annehmlichkeiten für ein entspanntes und stilvolles Wohnen in einer begehrten und ruhigen Wohngegend von Dornstadt, mit exzellenter Anbindung an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Diese bezaubernde Immobilie befindet sich in einer erstklassigen und begehrten Wohnlage in Dornstadt. Dornstadt ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Die ruhige Wohnstraße "Im Mittelbühl" ist von gepflegten Nachbarschaften und einer freundlichen Atmosphäre geprägt, die ein Gefühl von Zugehörigkeit und Gemeinschaft vermitteln.

Dornstadt, eine charmante Gemeinde im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg, bietet eine ideale Umgebung für Familien und Berufspendler gleichermaßen. Die Lage ist perfekt, da sie eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte wie Ulm und Neu-Ulm bietet, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Autobahn A8 ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihre täglichen Pendelfahrten erleichtert.

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Dies gewährleistet einen hohen Lebensstandard und eine ausgezeichnete Lebensqualität für Sie und Ihre Familie.

Die idyllische Umgebung bietet auch Gelegenheiten für erholsame Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten in der Natur, während Sie dennoch von einer hervorragenden Anbindung an städtische Annehmlichkeiten profitieren.

Insgesamt ist Dornstadt nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben, der die Balance zwischen Ruhe und städtischer Nähe perfekt trifft. Diese einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und urbanem Komfort macht diese Wohngegend zu einer Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche - EG

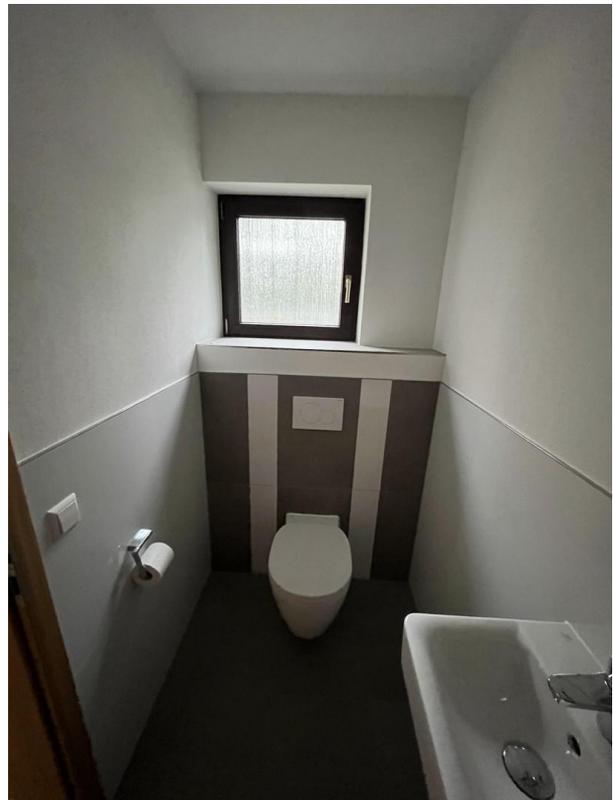
# Exposé - Galerie



Küche - EG



Gäste-WC - EG



Gäste-WC - EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - EG



Wohnzimmer - EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - EG



Treppenaufgang zu OG

# Exposé - Galerie



Treppenabgang zu EG



Schlafzimmer - OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer - OG



Bad - OG

# Exposé - Galerie



Bad - OG



Bad - OG



Bad - OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 - OG



Kinderzimmer 1 - OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 - OG



Kinderzimmer 2 - OG

# Exposé - Galerie



Balkon - OG



Balkon - OG

# Exposé - Galerie

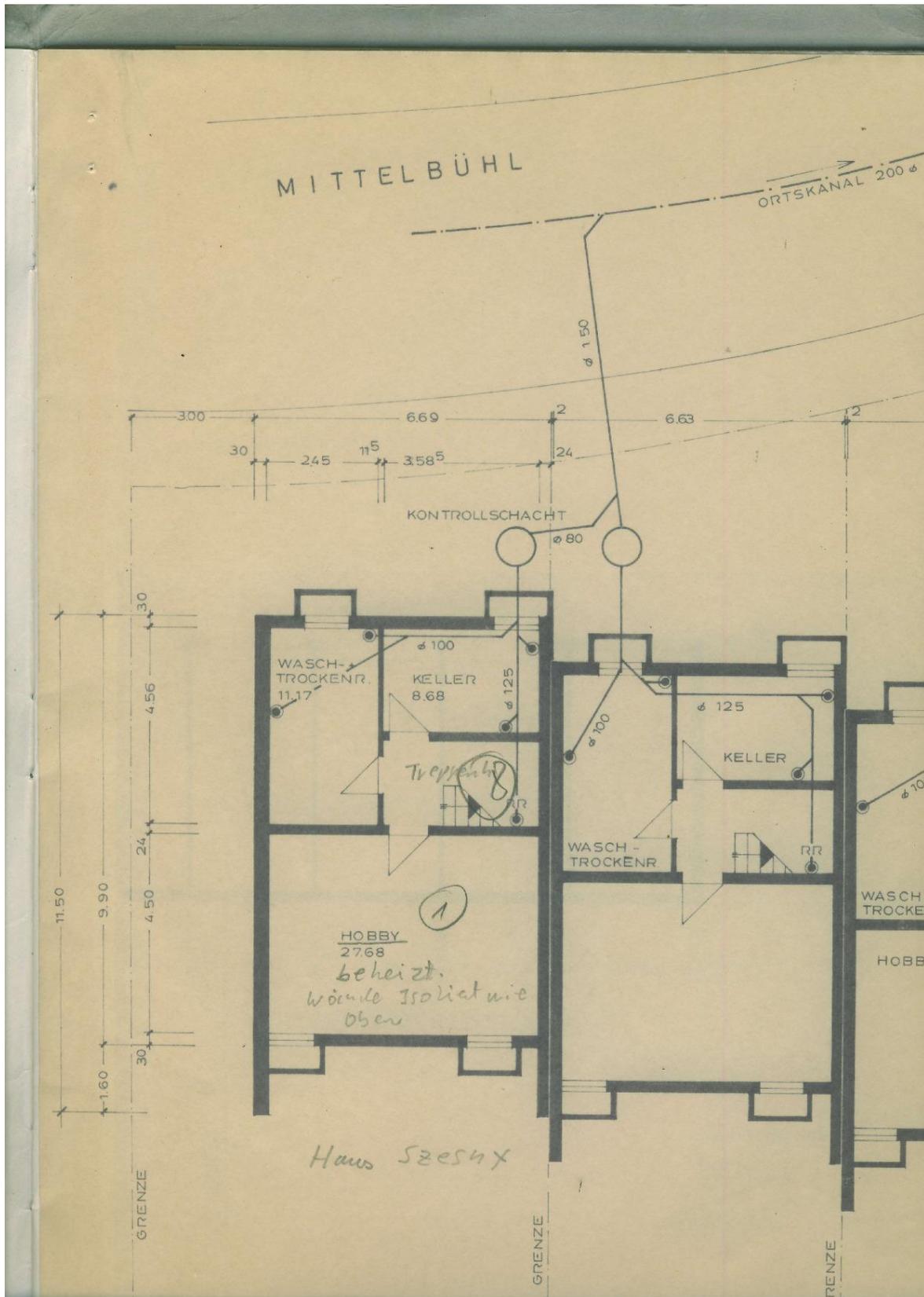


Gartensicht



Büroraum - UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

