

Ederheim

## 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Einbauküche in herrlicher Ortsrandlage

Objektnummer: 25248011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 525 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248011	Mietpreis	525 EUR
Wohnfläche	ca. 74,25 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	215 EUR
Bezugsfrei ab	01.04.2025	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1997		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Die Immobilie





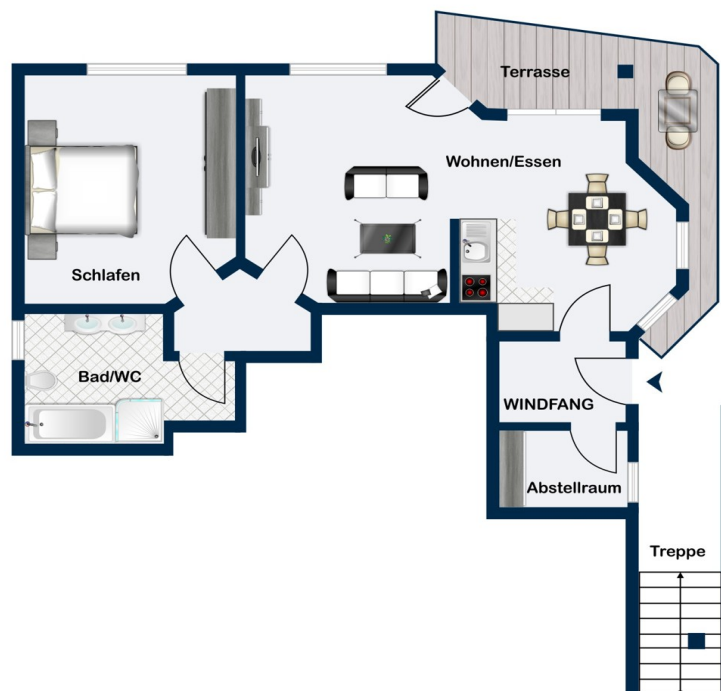
Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Erdgeschosswohnung in Ederheim. Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1997 bietet Ihnen auf ca. 74,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause in ruhiger und naturnaher Ortsrandlage. Die Wohnung zeichnet sich durch eine clevere Raumaufteilung und praktische Ausstattung aus, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Betreten Sie die Wohnung durch einen großzügigen Windfang mit praktischem angeschlossenen Abstellraum und gelangen Sie in den einladenden Wohn-Ess-Kochbereich, der durch seine Großzügigkeit und Offenheit überzeugt. Hier finden Sie eine funktionale Einbauküche, die im Mietpreis inbegriffen ist. Der Raum erhält durch den direkten Zugang zur großen Terrasse viel natürliches Licht. Mit viel Platz zum Entspannen oder zum geselligen Beisammensein bietet die Terrasse einen zusätzlichen Bereich für Freizeitaktivitäten. Besonderer Komfort erwartet Sie im Tageslichtbad. Es ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zudem gibt es einen Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, was Ihnen die Haushaltsführung erleichtert. Die Wohnung wird durch eine Zentralheizung beheizt, die für gleichmäßige Wärme sorgt und ein wohliges Raumklima schafft. Ein Pkw-Stellplatz ist im Mietpreis ebenfalls bereits inbegriffen und bietet Ihnen die Annehmlichkeit, Ihr Fahrzeug sicher und bequem abzustellen. Die Lage am Ortsrand von Ederheim verbindet das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Entspannung durch die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Diese Kombination macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die sowohl Erholung als auch Erreichbarkeit schätzen. Aufgrund ihrer durchdachten Raumaufteilung und Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für eine Person die ein gepflegtes Zuhause in einer freundlichen Umgebung sucht. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und erleben Sie die Vorzüge dieser attraktiven Wohnlage in Ederheim. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Ausstattung und Details

- ruhige und naturnahe Ortsrandlage in Ederheim
- Baujahr 1997
- Zentralheizung
- inklusive Einbauküche
- große Terrasse mit Zugang vom Wohn-Ess-Kochbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- praktischer Abstellraum an den Eingangsbereich angeschlossen
- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Pkw-Stellplatz im Mietpreis inklusive



Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Alles zum Standort

Die gepflegte Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse in ruhiger Ortsrandlage liegt in Ederheim in Bayerisch-Schwaben am südlichen Rand des Ries-Kraters unmittelbar vor den Toren Nördlingens. Ein Kindergarten befindet sich im Ort ebenso wie die Grundschule, ansonsten führen Busverbindungen zu weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. In dieser beschaulich-ruhigen Gegend leben rund 1.100 Einwohner und genießen die Nähe zu Nördlingen. In der ehemaligen Reichsstadt Nördlingen mit gut 20.000 Einwohnern, die sich ca. 5 Kilometer von Nördlingen entfernt befindet, ist in der malerischen Altstadt ein starker Einzelhandel vorhanden. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind ebenfalls in Nördlingen ansässig. Durch Nördlingen verläuft die „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 befindet sich ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 98.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom 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, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den 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, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25248011 - 86739 Ederheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)