

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Charmantes Familienheim mit großem Garten und Feldrandlage – Naturidylle nahe der Innenstadt

**CODICE OGGETTO: 24248148**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 751 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248148
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	189.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.11.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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



CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Marktpreis	4.159€	11,2%
Marktpreis	311.250	11,2%
Marktpreis	666.48€	11,2%

**CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein attraktives Reihenendhaus mit Splitlevel-Architektur, das in einer ruhigen Wohngegend am Rand eines Wohngebiets liegt und einen ansprechenden Blick ins Grüne bietet. Die Immobilie wurde 1978 erbaut und präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 751 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>. Das massiv erbaute und mit attraktivem Grundriss ausgestattete Haus ist renovierungsbedürftig, befindet sich jedoch in einem gepflegten Zustand und bietet großes Potenzial für individuelle Zukunftspläne. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend als großzügiges Familienheim. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Ausbauraum, sodass noch mehr Wohnfläche oder ein weiteres Schlafzimmer/Büro entstehen könnte. Die Wohnräume sind gut aufgeteilt und bieten viel Platz für die individuelle Gestaltung. Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist direkt mit einem Wintergarten verbunden, der den Wohnraum erweitert und reichlich Tageslicht hineinlässt. Die Immobilie verfügt über 2 Bäder, eines davon wurde im Jahr 2010 modernisiert. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Teile der Fenster wurden ebenfalls im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2010 erneuert. Beheizt wird das Haus mit einer Zentralheizung, die für eine angenehme Wärme in den Wintermonaten sorgt. Zusätzliches Wohlbefinden und Atmosphäre bietet ein Holzkamin. Besonderes Highlight ist der großzügig und ansprechend angelegte Garten, der viel Platz bietet. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Rückzugsort zu gestalten und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Zwei Balkone bzw. Terrassen bieten weitere Rückzugsorte im Freien. Der praktische Grundriss des vollständig unterkellerten Hauses umfasst Lagerräume, Technikräume und zwei Hobbyräume, die vielseitig genutzt werden können. Ein direkter Zugang vom Keller zum Garten ist ebenfalls gegeben. Zusätzlichen Komfort bietet ein Carport auf dem Grundstück, das Schutz für Ihr Fahrzeug bietet und dazu beiträgt, die Parkplatzsuche zu erleichtern. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage am Rand eines Wohngebiets ist ein weiteres Plus dieser Immobilie. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Zusammengefasst bietet dieses Reihenendhaus viel Potenzial für Familien, die bereit sind, Renovierungsarbeiten in Kauf zu nehmen, um sich ihr persönliches Wohnglück nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Immobilie überzeugt durch ihre Lage, den großzügigen Garten und die durchdachte Raumaufteilung. Eine Besichtigung lohnt sich, um das gesamte Potenzial dieser besonderen Immobilie zu erfassen.



**CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Dettagli dei servizi

- + Reihenedhaus als Splitlevelhaus
- + großzügiges Familienheim
- + 4 Schlafzimmer zzgl. Ausbaupotential im DG
- + 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- + helles großzügiges Wohn-/Esszimmer mit angeschlossenem Wintergarten
- + herrlich großer und geschmackvoll angelegter Garten
- + ruhige Lage
- + am Rand eines Wohngebiets mit Blick ins Grüne
- + komplett unterkellert (Lagerräume, Technik, 2 Hobbyräume, Gartenzugang)
- + Carport auf dem Grundstück
- + renovierungsbedürftig aber gepflegter Zustand

**CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Die malerische Altstadt wird umgeben von einer komplett geschlossenen Stadtmauer, auf der Besucher die Altstadt umwandern können, ohne einmal den Mauerring verlassen zu müssen. Von hier bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die romantischen und verwinkelten Gassen der Altstadt. Diese wird belebt von einem starken Einzelhandel. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Stadt liegt an der „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 verläuft 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.

**CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 189.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



**CODICE OGGETTO: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distretto di 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)