

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Top gepflegtes Reihenhaus mit Extra-Grundstück inkl. Garage und Nebengebäude

**CODICE OGGETTO: 25248034**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,82 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25248034 - 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: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25248034                             |
| Superficie netta    | ca. 81,82 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1954                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 275.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas        | Consumo energetico                                    | 235.63 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.04.2035 | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954                |

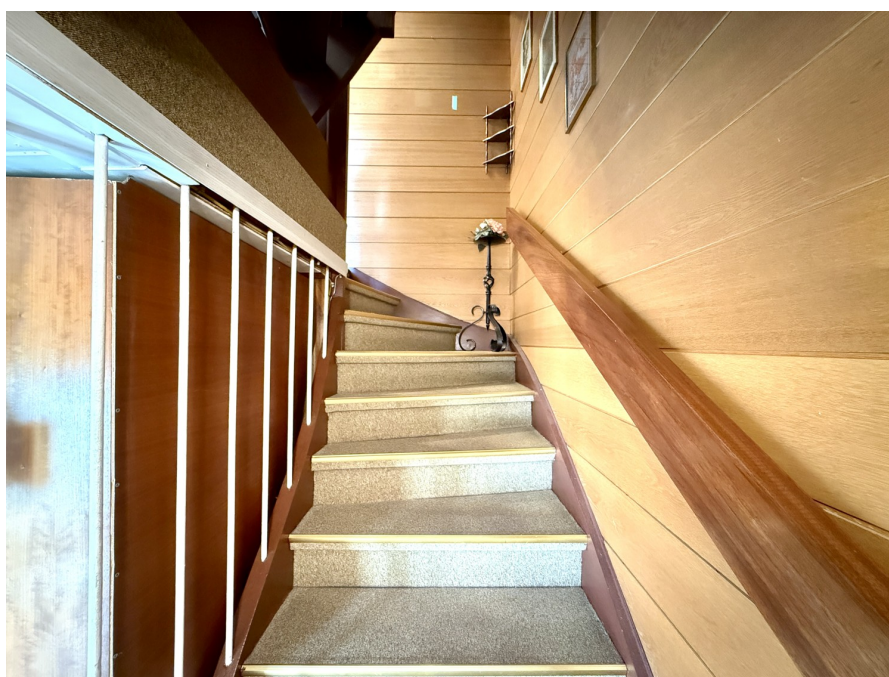
CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà





**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: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**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)



CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248034 - 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: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1954, das auf einem ca. 225 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 81,82 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 30,34 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Das Objekt wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert, um den Komfort für die zukünftigen Bewohner zu erhöhen. Die Raumaufteilung des Hauses umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die Rückzugsmöglichkeiten für die Familie bieten. Zwei Badezimmer, eines davon im Untergeschoss, sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag. Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche, die im Jahr 2017 installiert wurde und über alle notwendigen Elektrogeräte verfügt. Ergänzt wird die Küche durch einen ca. 6 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der mit einer zusätzlichen Küche ausgestattet ist. Dies bietet eine ideale Möglichkeit zur Gestaltung eines Essbereichs mit Blick ins Freie, unabhängig von der Jahreszeit. Die Immobilie wurde zwischen 2011 und 2014 teilweise modernisiert, was den Einbau einer neuen Haustür im Jahr 2014 sowie eine komplette Erneuerung des Daches und nahezu alle Fenster mit Dreifachverglasung im Jahr 2011 umfasst. Diese Maßnahmen tragen maßgeblich zur Energieeffizienz und Sicherheit des Hauses bei. Beheizt wird das Haus sowohl durch eine Ofenheizung als auch durch eine zentrale Heizungsanlage, was für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Zum Haus gehört ein Außenstellplatz, der sich hinter dem Garten auf dem eigenen Grundstück befindet. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Grundstück von ca. 95 m<sup>2</sup> unweit von Ihrem neuen Zuhause zur Verfügung, das mit einer Einzelgarage, einem Nebengebäude und einer Außenfläche (Terrasse) ausgestattet ist. Diese Fläche ist mit Strom- und Wasseranschlüssen versehen und bietet somit zusätzliche Nutzungsoptionen, sei es für handwerkliche Tätigkeiten oder als erweiterte Nutzfläche. Das Reihemittelhaus besticht durch seine durchdachte Struktur und die funktionale Nutzung des vorhandenen Raums. Die sorgfältigen Modernisierungen der letzten Jahre haben das Haus auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und bilden eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen. Das gut dimensionierte Grundstück sorgt für ausreichend Platz im Freien und ermöglicht entspannte Stunden im eigenen Garten. Zusammengefasst bietet dieses Objekt eine attraktive Gelegenheit für ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Nachbarschaft. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten und gut ausgestatteten Haus sind, das Ihnen und Ihrer Familie Raum für komfortables und angenehmes Wohnen bietet, könnte diese Immobilie das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem durchdachten Wohnangebot zu machen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie zu zeigen.

**CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Dettagli dei servizi

- + Baujahr ca. 1954
- + ca. 135 m² ohne Erbbaurecht
- + ca. 81,82 m² Wohnfläche und ca. 30,34 m² Nutzfläche
- + 2014: neue Eingangstür
- + 2011: neue Dacheindeckung und teilweise neue Fenster mit Dreifachverglasung
- + zwei Badezimmer (eines im KG)
- + inklusive Einbauküche von 2017
- + ca. 6 m² Wintergarten mit zusätzlicher Küche
- + Außenstellplatz hinterhalb vom Garten auf dem eigenen Grundstück
- + separates ca. 95 m² großes Grundstück mit Einzelgarage, Nebengebäude und Außenfläche (Terrasse) mit Strom und Wasseranschlüsse

**CODICE OGGETTO: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Innenstadtlage von Nördlingen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. 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: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 235.63 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist G. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25248034 - 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, 86720 Nördlingen

**Tel.:** +49 9081 - 60 42 67 0

**E-Mail:** donau-ries@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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