

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Familienfreundliches Reihenendhaus mit Garten und Garage in begehrter Lage in Nördlingen

Objektnummer: 25248045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114,4 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 267 m²

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248045
Wohnfläche	ca. 114,4 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	355.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 63 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.06.2035
Befeuierung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	142.49 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





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

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

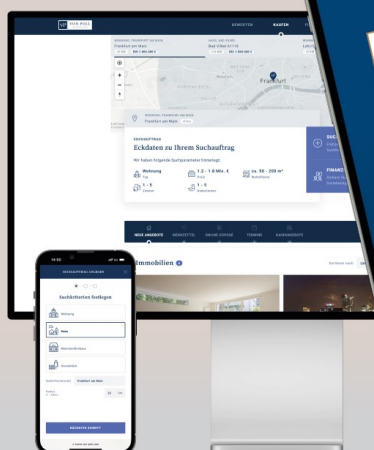
Die Immobilie



Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1976 liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen – dem grünen und ruhigen Südtiroler Viertel. Auf einem ca. 267 m² großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll konzipiertes Zuhause mit ca. 114,4 m² Wohnfläche – perfekt für Familien, die Raum für Leben, Entfaltung und Geborgenheit suchen.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die Kinder, ein Homeoffice oder den ganz persönlichen Rückzugsort. Die durchdachte Aufteilung schafft eine angenehme Balance zwischen Privatsphäre und gemeinsamen Momenten.

Das Haus erstreckt sich über zwei helle Vollgeschosse und wird von einem modernen Flachdach abgeschlossen, das 2004 bereits erneuert wurde. Der Heizkessel wurde 2006, der Pufferspeicher 1997, erneuert und sorgt für eine zuverlässige, zentrale Wärmeversorgung im ganzen Haus. Eine solide Grundlage, auf der Sie Ihre ganz eigenen Wohnträume verwirklichen können.

Das Erdgeschoss heißt Sie mit einer geräumigen Essdiele willkommen. Die angrenzende Küche bietet eine farblich zeitlos gewählte Einbauküche, die im Preis bereits inkludiert ist. Das großzügigen Wohnzimmer – ein Ort für gemütliche Abende, Spielnachmittage mit den Kindern oder gesellige Runden mit Freunden bietet einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse und dem Garten. Ein Gäste-WC und eine praktische Speisekammer runden das Raumangebot im Erdgeschoss sinnvoll ab.

Im Obergeschoss erwartet Sie ausreichend Platz für jedes Familienmitglied: Die vier Schlafzimmer lassen sich flexibel gestalten – ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Zwei Bäder sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Ein weiterer Vorteil bietet der vollunterkellerte Bereich: Großteils beheizt, eröffnet er vielfältige Möglichkeiten – von der Werkstatt über den Fitnessraum bis hin zum Hobbykeller. Der sonnige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Gärtnern ein – ein Platz für warme Sommertage und schöne Erinnerungen im Freien.

Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage auf einem angrenzenden Grundstück – ein wertvolles Extra, gerade in zentralen Lagen.

Die Immobilie wird hier mit einem Erbbaugrundstück angeboten, der Erbbauzins beträgt

momentan 390,13 € im Jahr. Der bestehende Erbbauvertrag läuft noch 49 Jahre und bietet somit langfristige Sicherheit für Ihre Zukunftsplanung. Darüber hinaus besteht momentan die Möglichkeit, das Erbbaurechtsgrundstück zusätzlich zu erwerben – vorbehaltlich Zustimmung durch den Erbbaurechtsgeber.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist die Chance, ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten. Mit Liebe, Ideen und etwas handwerklichem Geschick kann hier ein Ort entstehen, an dem Sie sich für viele Jahre wohlfühlen werden.

Wenn Sie mehr erfahren möchten oder das Haus live erleben wollen – zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

- + Baujahr ca. 1976
- + sehr gepflegtes Reihenedhaus
- + Einzelgarage auf benachbarten Grundstück inklusive
- + zwei Vollgeschosse mit Flachdach
- + begehrte Lage im Südtiroler Viertel
- + Heizung aus 2006, Pufferspeicher aus 1997
- + pflegeleicht angelegter Garten
- + 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + Gäste-WC im EG
- + Speisekammer
- + Vollunterkellerung - größtenteils beheizt
- + Erbbaurechtsgrundstück mit einer Restlaufzeit von 49 Jahren
- + ggf. Möglichkeit, das Erbbaurechtsgrundstück zu erwerben - Voraussetzung
Bewerbung und Zustimmung des Erbbaurechtsgebers

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 142.49 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25248045 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com