

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Charmante und sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten in Nördlingen

Property ID: 24248152



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

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132,51 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 349 m<sup>2</sup>

Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## At a glance

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Property ID          | 24248152      |
| Living Space         | ca. 132,51 m² |
| Roof Type            | Gabled roof   |
| Rooms                | 5             |
| Bedrooms             | 4             |
| Bathrooms            | 1             |
| Year of construction | 2002          |
| Type of parking      | 1 x Garage    |

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 499.000 EUR                                          |
| Commission            | Buyers Commission<br>3,57 % (incl. VAT)              |
| Condition of property | Well-maintained                                      |
| Construction method   | Solid                                                |
| Usable Space          | ca. 62 m²                                            |
| Equipment             | Terrace, Guest WC,<br>Fireplace, Built-in<br>kitchen |

Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 26.10.2033      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 121.20 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2002                           |

Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



**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)





Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property





Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property





Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property





Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property





Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property

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)

**Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2002 lädt Sie ein, Ihr neues Zuhause zu entdecken. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 132,51 m<sup>2</sup> und einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 349 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Ort zum Wohlfühlen. Die solide Ziegelbauweise unterstreicht die Wertigkeit dieser Immobilie, die sich in einem gepflegten und einladenden Zustand präsentiert. Mit fünf hellen Zimmern, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, bietet dieses Haus den perfekten Rückzugsort für Familien, die Raum für Gemeinschaft und Geborgenheit suchen. Hier verbinden sich Komfort und Lebensqualität auf ideale Weise! Vorbei am liebevoll angelegten Vorgarten gelangen Sie über den überdachten Hauseingang in das Wohnhaus. Im Erdgeschoss erstreckt sich der großzügige Eingangsbereich. Von dort gelangen Sie zunächst in den hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Ein besonderes Highlight des Wohnzimmers ist der gemütliche Schwedenofen, der eine angenehme Wärme verströmt. Ein weiterer Rückzugsort zum Entspannen erwartet Sie im idyllischen Garten hinter dem Wohnhaus. Hier laden ein gemütlicher Freisitz und ein praktischer Geräteschuppen zum Genießen und Verweilen ein. Die separate Küche schließt an den einladenden Wohn- und Essbereich an. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC, das den Komfort dieses Zuhauses unterstreicht. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die jeweils ausreichend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und WC. Zusätzlichen und praktischen Stauraum oder ein weiteres Schlafzimmer finden Sie im ausgebauten Dachspitz. Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist die komplette Unterkellerung. So finden Sie nicht nur ein helles Gästezimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (zum Beispiel als Arbeitszimmer oder Hobbyraum) bietet, sondern auch einen weiteren - momentan als Fitnessbereich - genutzten Raum, einen Technikraum, einen Hauswirtschaftsraum und Platz für Vorräte. Zur Heizung und Warmwasserbereitung dient eine Gas-Zentralheizung. Ihren Pkw können Sie bequem und sicher in der Einzelgarage parken. Die gepflasterte Hofeinfahrt bietet ebenfalls ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge. Die Immobilie ist bezugsbereit und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten eines modernen Zuhauses. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Details of amenities

- + charmante Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelbauweise, voll unterkellert
- + großer Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die überdachte Terrasse
- + drei Schlafzimmer
- + großzügiges, helles Gästezimmer im Untergeschoss
- + Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und WC
- + praktisches Gäste-WC extra im EG
- + Garten mit Freisitz und Geräteschuppen
- + voll unterkellert und gefliest
- + zusätzlicher Stauraum im Dachspitz
- + Garage mit überdachtem Hauszugang
- + großzügige, gepflasterte Hofeinfahrt
- + gemütlicher Schwedenofen im Wohnzimmer
- + Gas-Zentralheizung
- + Sprossenfenster mit 2-fach Verglasung
- + Außenrolläden
- + Fliegengittertüren an der Terrasse
- + Für Installation einer Solaranlage wurden bereits Leitungen zum Dach verlegt



Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Stadtrandlage von Nördlingen. Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in der Nähe. 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.

Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 121.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District of 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)