

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Número da propriedade: 24248148



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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 751 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 24248148        |
| Área                   | ca. 155 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 4               |
| Quartos                | 3               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1978            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port    |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 485.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2010                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda               |

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 189.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 26.11.2033          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1977                     |

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Detalhes do equipamento

- + 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

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distrito de 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)