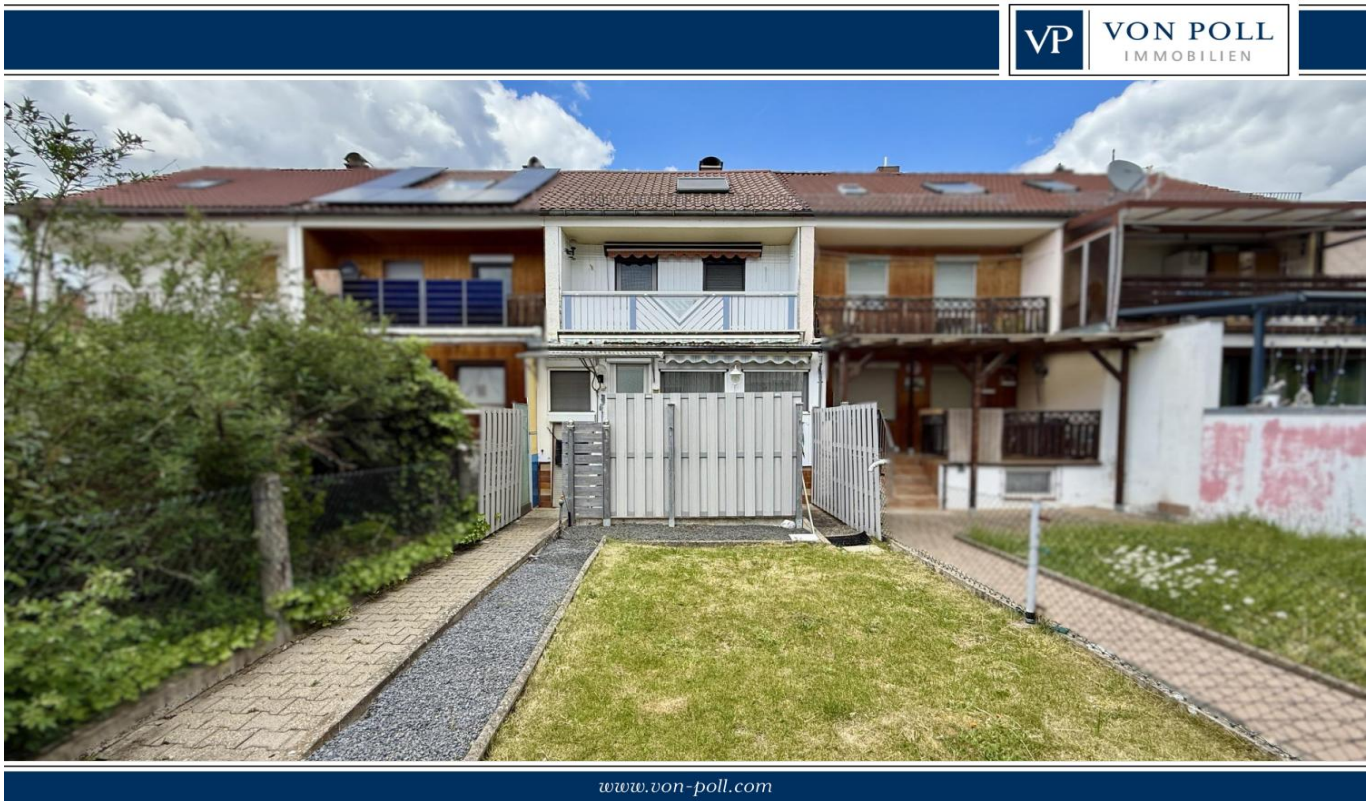
Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

***CODE DU BIEN: 25248034***




**PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,82 m$^2$ • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25248034 |
| Surface habitable | ca. 81,82 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1954 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 275.000 EUR |
| Type de bien | Maison en bande centrale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2014 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 30 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à poêle |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 29.04.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 235.63 kWh/m²a |
| Classement énergétique | G |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1954 |

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1954, das auf einem ca. 225 m² großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 81,82 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 30,34 m² 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 m² 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 m² 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 Reihenmittelhaus 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.

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# Détails des commodités

+ 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

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com