Wallerstein

Helle und moderne Gartenwohnung mit Garage

??????? ????????: 25248023

www.von-poll.com

???? ??????: 275.000 EUR • ?????????: ca. 82,6 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ??? ?????

??????? ????????	25248023
?????????	ca. 82,6 m²
??????	1
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	2014
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	275.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.06.2035
???? ?????????	?????

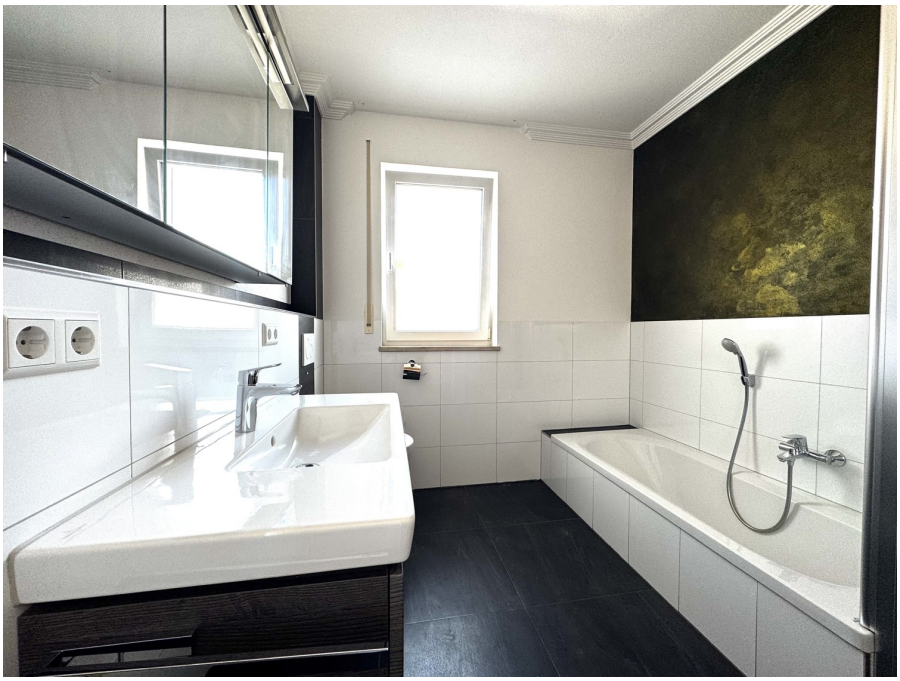
?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	69.64 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2013

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ???????



??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

?? ???????

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

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

??? ????? ????????

Diese helle und moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Sechsparteienhauses aus dem Jahr 2014 überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und den traumhaften Garten mit Terrasse – ein echtes Wohlfühlzuhause! Aufgrund der Hanglage verfügt diese Wohnung - trotz Lage im 1. OG - über einen ebenerdigen Ausgang auf die Terrasse und den Garten, der genutzt werden darf.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus in solider Ziegelbauweise und bietet mit 3 Zimmern ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Herzstück ist der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche. Die hochwertige Einbauküche ist im Preis inbegriffen und verfügt über moderne Elektrogeräte sowie eine praktische Speisekammer.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima. Der exklusive Vinylboden in Holzoptik zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht ihr eine warme, zeitgemäße Atmosphäre.

Das moderne Tageslichtbad ist ausgestattet mit Dusche, Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss – stilvoll und funktional zugleich. In allen Räumen sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Besonders hervorzuheben ist der große Garten mit Terrasse – ideal zum Entspannen, Spielen oder Grillen. Eine Garage ist im Angebot enthalten und rundet das attraktive Gesamtpaket ab. In ruhiger Lage in einer Stichstraße gelegen, bietet dieses Zuhause ein entspanntes Wohnumfeld abseits des Durchgangsverkehrs.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gasheizung mit solarthermischer Unterstützung für die Warmwasseraufbereitung – energiesparend und zukunftsorientiert.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

????????????? ??? ???????

+ 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines 6-Parteienhauses (BJ 2014)
+ Großer Garten mit Terrasse zur alleinigen Nutzung
+ Offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und Speisekammer
+ Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WM-Anschluss
+ Fußbodenheizung in allen Räumen
+ Hochwertiger Laminat
+ Garage inklusive
+ Gasheizung mit Solarthermie
+ Sofort bezugsfertig

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

??? ??? ??? ??????????

Die Marktgemeinde Wallerstein im Herzen des Rieses zwischen Fränkischer und Schwäbischer Alb liegt mittig an der Romantischen Straße, einer der bekanntesten Touristikrouten Deutschlands, und ist geprägt durch seine lange Geschichte als Residenzort der Fürsten zu Oettingen-Wallerstein.

In unmittelbarer Nähe trifft man auf die historisch bedeutenden, ehemals freien Reichsstädte Nördlingen (5km) und Dinkelsbühl (26 km), sowie die Residenzstadt Oettingen (22 km). In jeweils ca. 45 Minuten erreichen Sie auf gut ausgebauten Fernstraßen die Autobahnen A7 Richtung Ulm – Würzburg und A8 Richtung München – Stuttgart.
Ein abwechslungsreiches Gemeindeleben mit Ortsfesten und einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Vereine unterstreicht den lebenswerten Charakter von Wallerstein.

Kindergarten und Schulen, auch weiterführende, sind im Ort ebenso vorhanden wie ein überzeugendes Einzelhandelsangebot des täglichen Bedarfs.

Wallerstein selbst, aber auch sein unmittelbares Umland lädt zu Ausflügen in den „Geopark Ries“ mit seinen landschaftlichen Besonderheiten eines weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Meteoritenkraters, sowie das Ferienland Donau-Ries mit seinen vielfältigen Attraktionen ein. Besonders erwähnt sei hier das Residenzschloss Wallerstein selbst, das Schloss Baldern (13km) oder die Harburg (25 km). Auch ein Besuch des Rieser Bauernmuseums in Maihingen, oder des Rieskratermuseums in Nördlingen sind touristische Highlights für Bewohner und Besucher.

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 69.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 25248023 - 86757 Wallerstein

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Judith Ernst

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com