Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Terrasse, Garten und Doppelgarage

*Objektnummer: 26248112*




KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151.08 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 706 m²

Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen


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

Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26248112 |
| Wohnfläche | ca. 151.08 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 465.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Holz |
| Nutzfläche | ca. 121 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 25.10.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 168.06 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

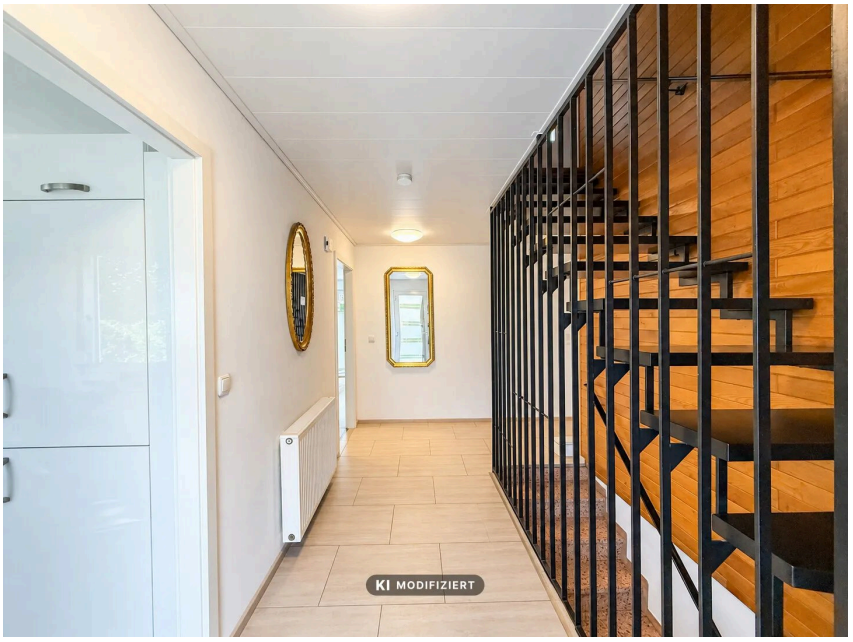
# Die Immobilie

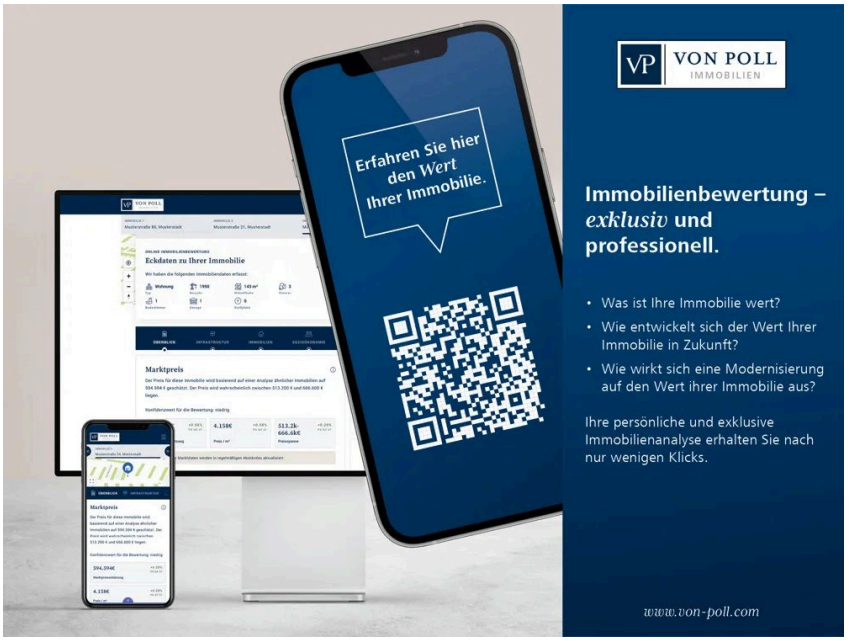




Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Die Immobilie

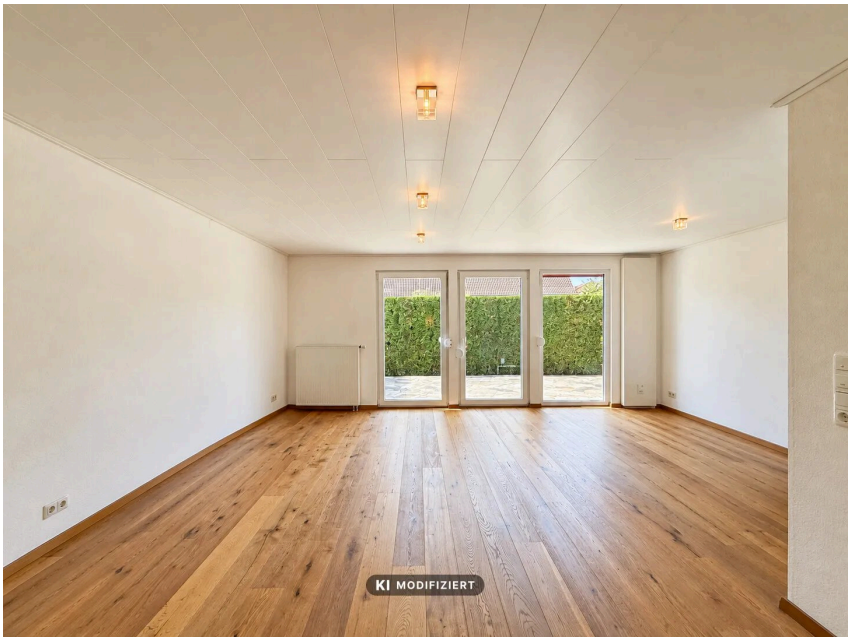


Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

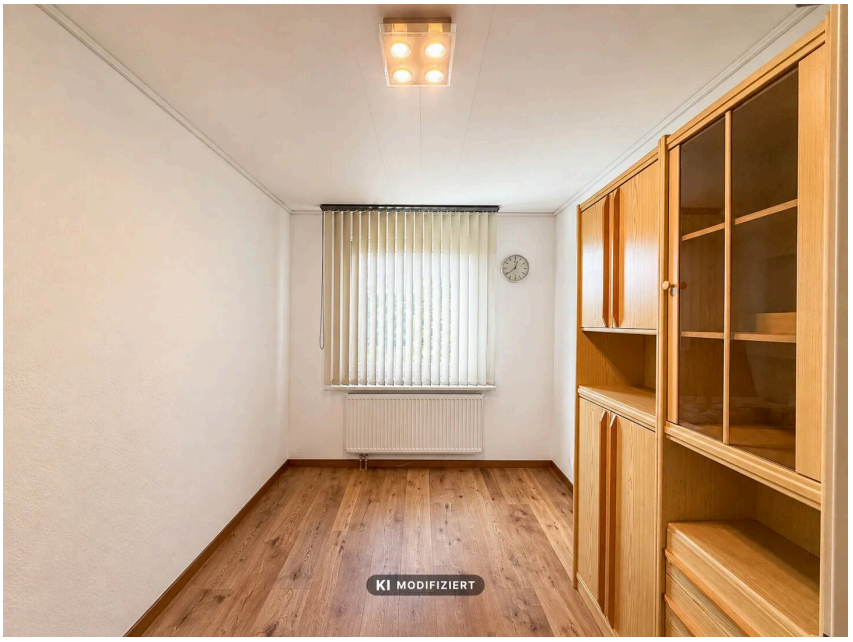
# Die Immobilie

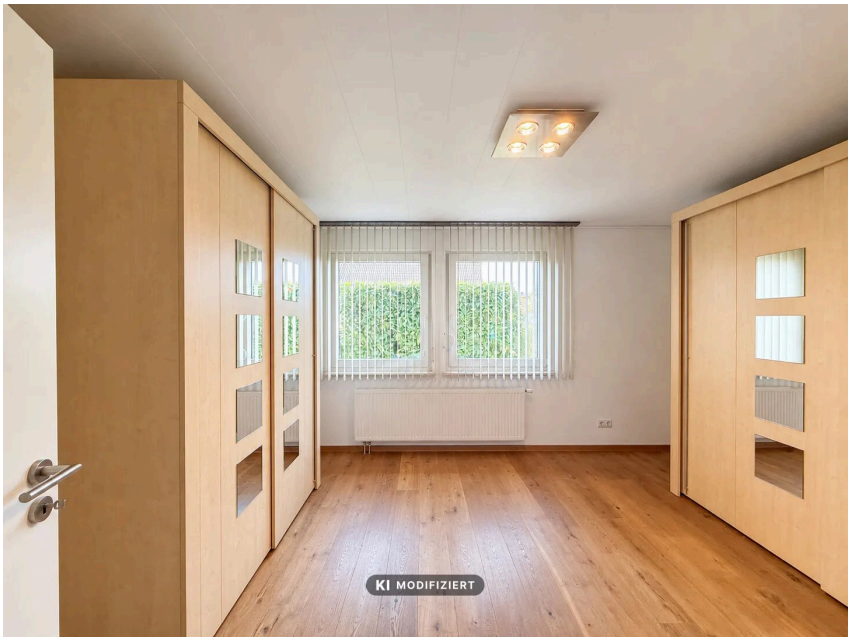


Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

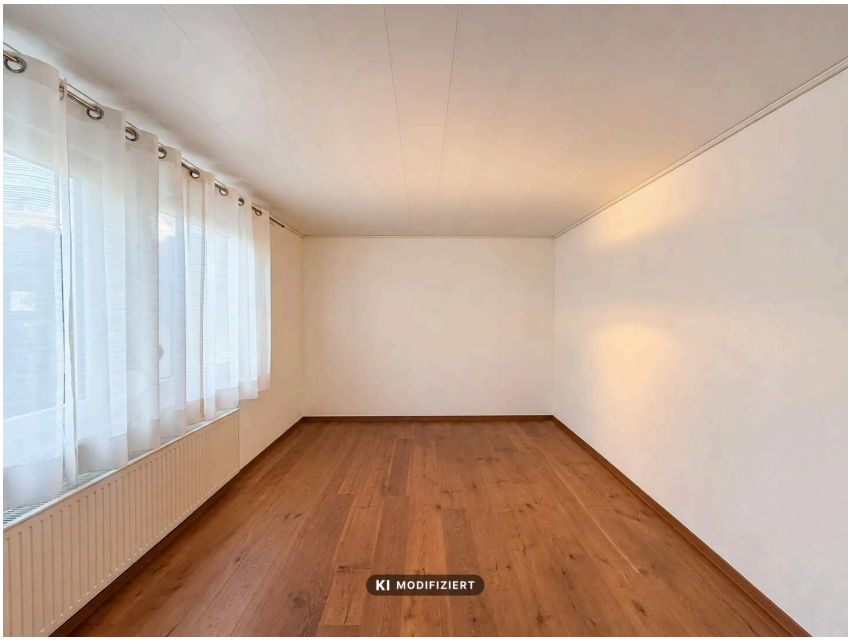
# Die Immobilie

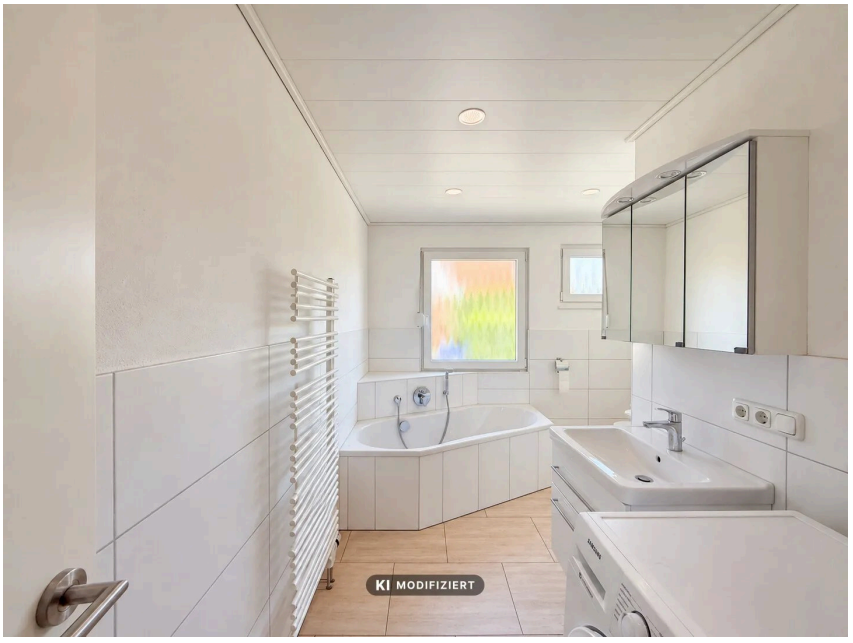


Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Die Immobilie






Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

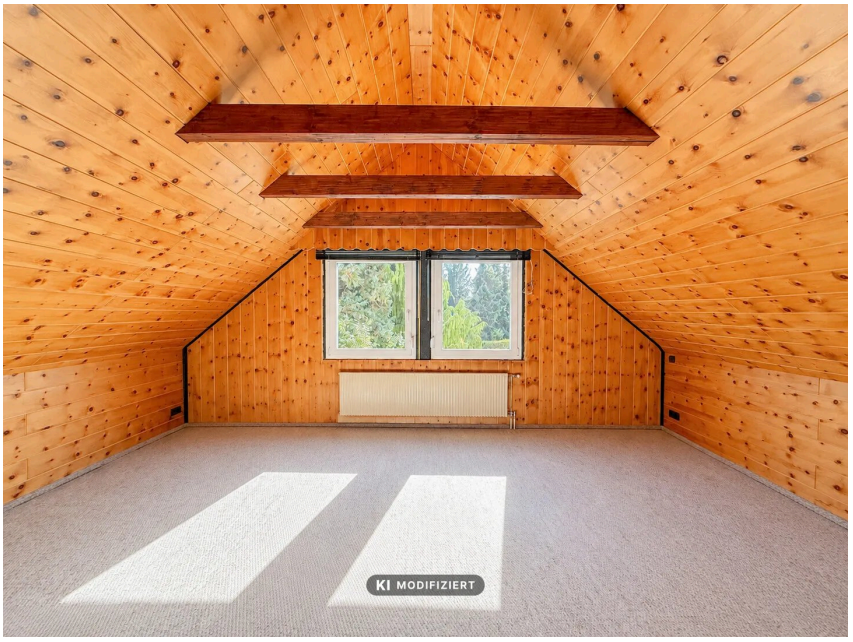
# Die Immobilie

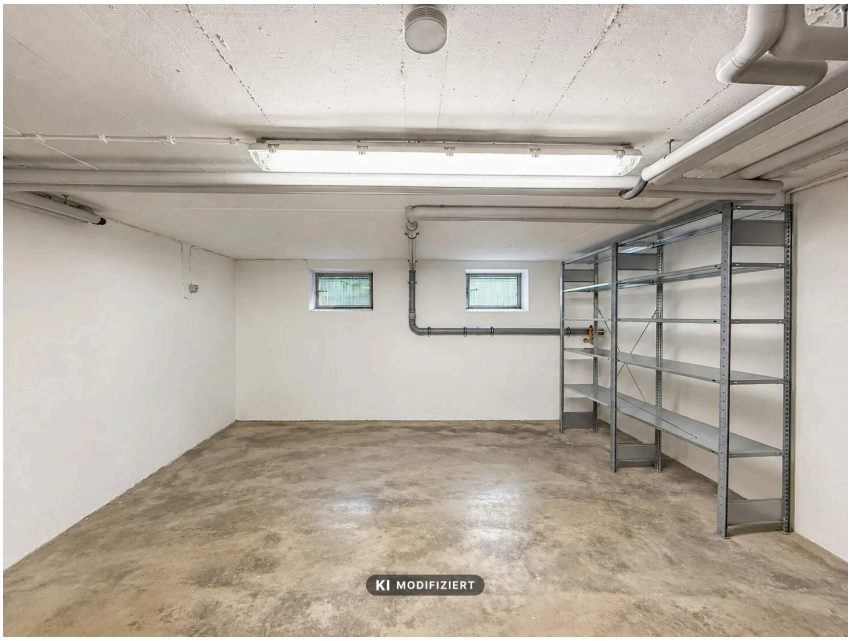





Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

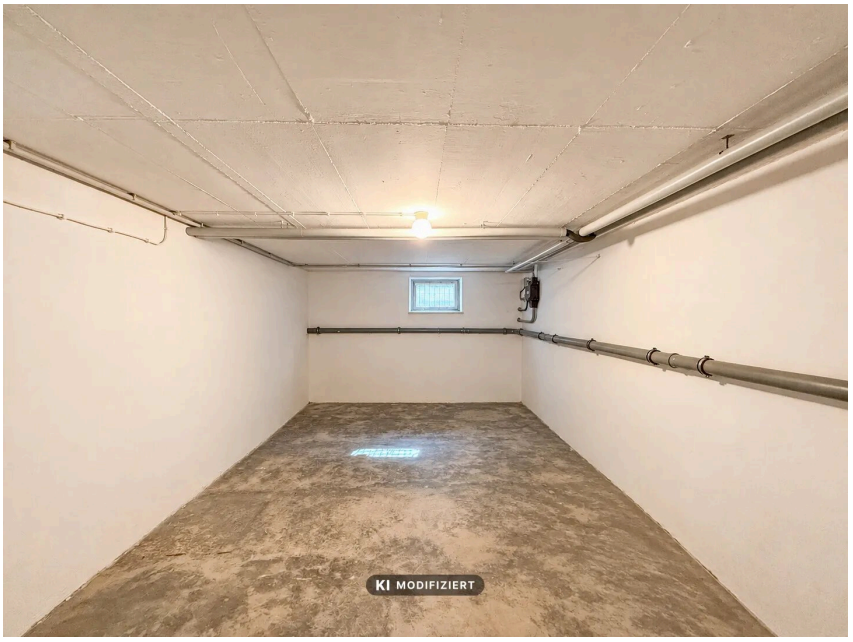
# Die Immobilie

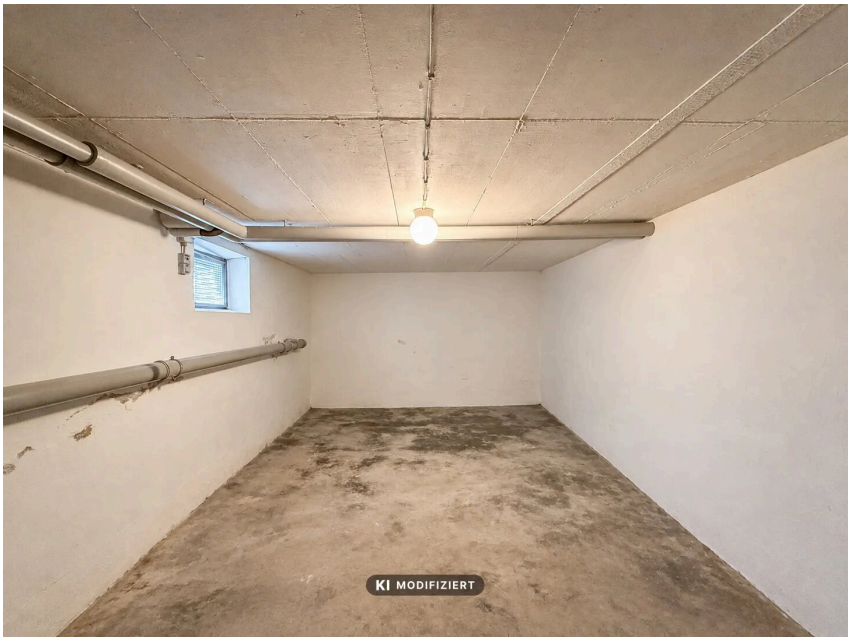


Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Ein erster Eindruck

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 präsentiert sich in Holzbauweise und wurde in den letzten Jahren regelmäßig renoviert und saniert. Die gepflegten Außenanlagen umfassen eine großzügige Auffahrt, die direkt zur Doppelgarage mit klaren Linien und viel Platz für Fahrzeuge oder Hobby führt.

Rund 151,08 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen, verbunden durch eine offene Treppe mit markanter Holzvertäfelung. Im Erdgeschoss fällt das Licht durch große Fenster auf den edlen Holzfußboden des Wohnbereichs, der nahtlos in die Südwest-Terrasse mit Natursteinbelag übergeht. Hier bietet sich Raum für lange Sommerabende, geschützt durch eine dichte Hecke. Die überdachte Außenfläche seitlich am Haus eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für gesellige Stunden im Freien oder als praktische Erweiterung des Gartens. Die Küche ist funktional und hell, der Blick schweift durch die Fenster ins Grüne.

Fünf Schlafzimmer verteilen sich über beide Etagen. Das Elternschlafzimmer im Erdgeschoss bietet viel Licht und einen beruhigenden Blick ins Freie. Das Hauptbad aus 2016 ist zeitlos in Weiß gehalten, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, WC, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Tageslicht. Im Dachgeschoss beeindruckt die Immobilie mit zusätzlichen Räumlichkeiten mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Das zweite Bad ist mit originalen Fliesen aus den 1980er Jahren und einer Wanne unter dem Fenster ausgestattet. Hier oben befinden sich weitere Räume, die als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können. Besonders das große Zimmer mit holzverkleideten Wänden und offenem Gebälk vermittelt Geborgenheit und Großzügigkeit zugleich.

Der Garten öffnet sich auf etwa 259 Quadratmetern zur Sonne und lädt zum Entspannen oder Spielen ein. Die gesamte Außenanlage wurde 2017 modernisiert. Zwei Terrassen und die große Rasenfläche verbinden sich zu einem stimmigen Ensemble, das im Alltag viele Möglichkeiten bietet. Im Kellergeschoss stehen etwa 96 Quadratmeter Nutzfläche bereit.

Hinweis zur Bilddarstellung:
Die Immobilie wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt und befindet sich aktuell im Auszug. Um die Räumlichkeiten möglichst neutral und ohne persönliche Einrichtungsgegenstände darzustellen, wurden Innenaufnahmen mithilfe künstlicher Intelligenz digital geräumt. Die baulichen Gegebenheiten und wesentlichen Merkmale der Räume wurden hierbei nicht verändert.

Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Ausstattung und Details

freistehendes Einfamilienhaus in Holzbauweise
Baujahr 1973
DG wurde ca. 1980 nachträglich ausgebaut
Öl-Zentralheizung aus 2000 - Fußbodenheizung im Bad EG
Gasanschluss ist bereits vorhanden
sofort bezugsfertig
größtenteils dreifachverglaste Kunststofffenster aus 2016 (EG komplett) und 2021 DG (ohne Dachflächenfenster)
teilweise Parkettböden
Bad EG und Leitungen für Wasser und Heizung im Jahr 2016 im EG erneuert
Außenanlage erneuert im Jahr 2017
2 Garagenstellplätze, 2 Pkw-Freiplätze
Grundstück mit ca. 706 m²
Wohnfläche mit ca. 151,08 m²
Garten mit ca. 259 m² und Terrasse mit ca. 54,00 m²
Vollunterkellert mit ca. 96,29 m² Nutzfläche
Doppelgarage mit ca. 25,64 m² und neuem Garagendach aus 2015

Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Alles zum Standort

Nördlingen verbindet die Qualitäten eines gewachsenen bayerischen Standorts mit einer verlässlichen Alltagsinfrastruktur und einem angenehm überschaubaren Stadtbild. Die Stadt profitiert von einer stabilen regionalen Nachfrage, kurzen Wegen im täglichen Leben sowie einer guten Anbindung an das Umland. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Beständigkeit, gute Versorgung und eine solide Perspektive harmonisch vereint.

Der Stadtteil zeigt sich als ruhige, gut eingebundene Wohnlage mit einem familienfreundlichen Charakter und einer spürbar angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Schulen, Freizeitangebote und Versorgungseinrichtungen liegen nah beieinander, sodass der Alltag komfortabel und gut organisiert bleibt. Gerade für Familien ist die Kombination aus Sicherheit, guter Erreichbarkeit und einem gepflegten Umfeld besonders attraktiv.

Im direkten Umfeld sind die Wege angenehm kurz: Für die Kleinsten liegen der Kath. Kindergarten St. Josef in rund 3 Minuten zu Fuß und der Ev. Kindergarten St. Martin in etwa 4 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die schulische Versorgung ist hervorragend angebunden, mit der Staatlichen Wirtschaftsschule in rund 4 Minuten zu Fuß, der Berufs- Fach- u. Wirtschaftsschule sowie der Berufsschule jeweils in etwa 5 Minuten zu Fuß und der Grundschule Nördlingen an der Schillerstraße in rund 6 Minuten zu Fuß. Ergänzend stehen weitere Bildungseinrichtungen wie die Staatl. Fachschule und die Staatl. Berufsschule Nördlingen ebenfalls in nur rund 5 Minuten zu Fuß zur Verfügung. Für den Alltag sorgen Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl und Netto Marken-Discount in jeweils etwa 3 Minuten zu Fuß sowie Edeka C+C Großmarkt in rund 4 Minuten zu Fuß für eine komfortable Nahversorgung. Auch medizinisch ist das Umfeld gut aufgestellt: Dr. Michael Fuckel ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Arztpraxen, Apotheken und zahnmedizinische Angebote liegen ebenfalls in angenehmer Nähe. Für Freizeit und Bewegung bieten sich mehrere Spielplätze, Grünflächen und Sportangebote an, darunter ein Spielplatz in rund 2 Minuten zu Fuß, der Schillerhalle-Bereich in etwa 6 Minuten zu Fuß sowie weitere Parks und Sportmöglichkeiten im nahen Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls bequem, mit der Bushaltestelle Wemdinger Straße, Hochhaus in rund 1 Minute zu Fuß, St. Josef in etwa 3 Minuten zu Fuß und dem Bahnhof Nördlingen in rund 10 Minuten zu Fuß.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld, in dem Bildung, Versorgung und Freizeit auf angenehme Weise zusammenfinden.

Objektnummer: 26248112 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26248112 - 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