Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Gepflegtes Reihenendhaus in begehrter Lage von Nördlingen

Objektnummer: 26248128



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131.67 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 412 m^2

Objektnummer: 26248128 - 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: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248128
Wohnfläche	ca. 131.67 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	281.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

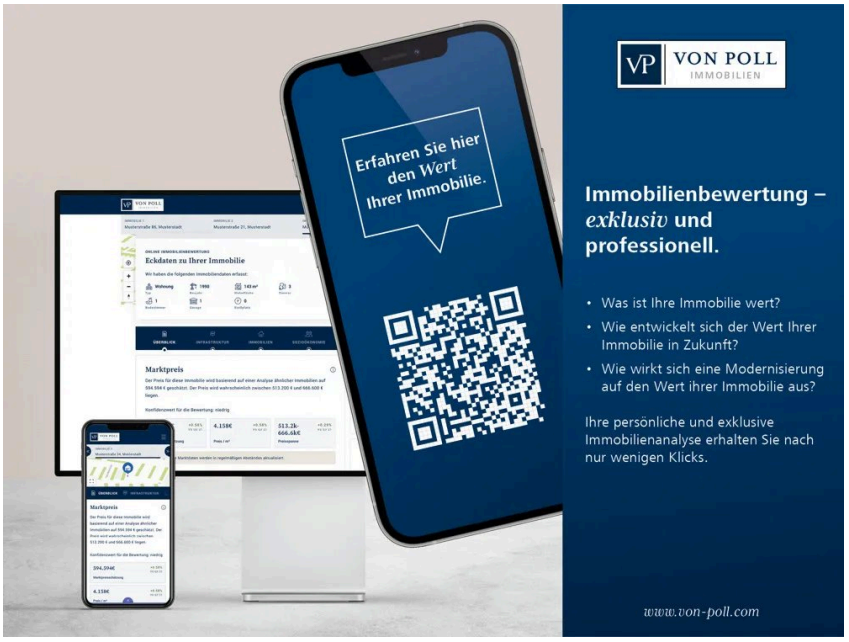
Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

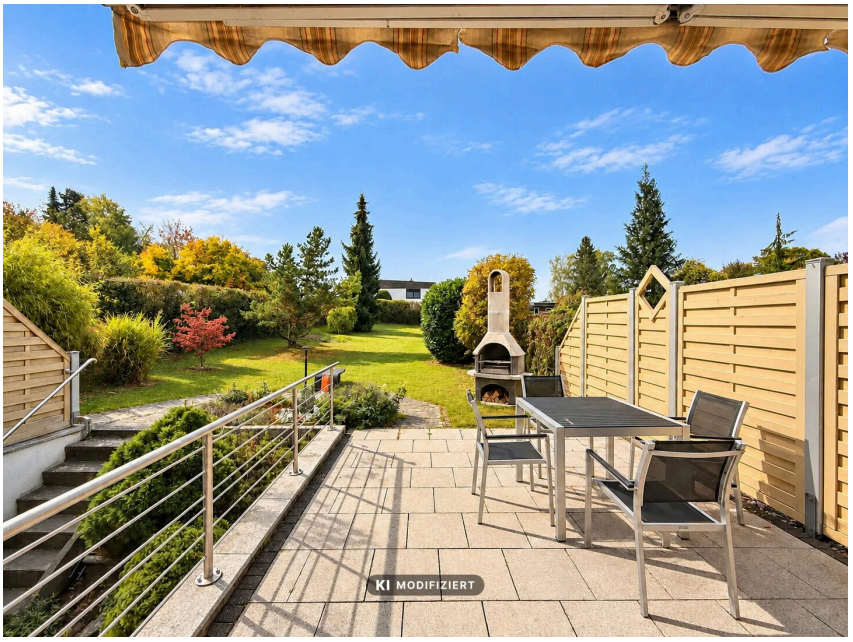
Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

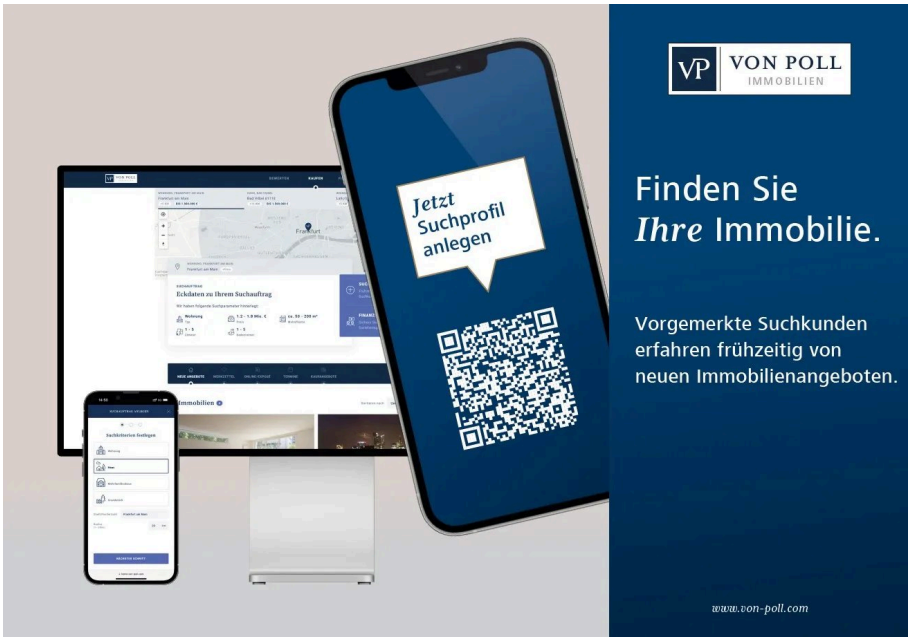
Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1968 bietet mit rund 132 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen Platz für Familien und Paare mit zusätzlichem Raumbedarf. Ein Garten mit Terrasse und eine im Kaufpreis enthaltene Einzelgarage ergänzen das Angebot in begehrter Lage von Nördlingen.

Vom Eingangsbereich mit Gäste-WC gelangen Sie über die Diele in die Küche und den Wohn- und Essbereich. Die Einbauküche bietet Arbeitsflächen und Stauraum für den Alltag. Im Wohn- und Essbereich sorgen Parkettboden und große Fensterflächen für eine wohnliche Atmosphäre. Der Schwedenofen ergänzt den Raum, während sich durch die Fenster der Blick in den Garten öffnet. Vom Wohnbereich führt der Weg direkt auf die Terrasse – ein Platz für Mahlzeiten im Freien und gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer. Eines verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon mit Gartenblick. Das zweite Zimmer lässt sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, separater Dusche und Waschbecken ausgestattet. Ein räumlich getrenntes WC ergänzt die Etage.

Das 2006 ausgebaute Dachgeschoss bietet einen großzügigen Raum mit Dachschrägen, sichtbaren Holzbalken und Dachflächenfenstern. Ein maßgefertigter Einbauschrank schafft Stauraum und ist im Kaufpreis enthalten. Ein separates WC mit Waschbecken vervollständigt diese Ebene. So stehen neben den gemeinschaftlichen Wohnbereichen im Erdgeschoss weitere Räume für unterschiedliche Bedürfnisse zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben einem Hobbyraum stehen eine Waschküche, ein Vorratsbereich sowie Heizungs- und Tankraum zur Verfügung. Der Hobbyraum bietet Platz für Freizeitbeschäftigungen oder zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1997.

Im Garten bietet die Rasenfläche Raum für Erholung, Spiel und eigene Gestaltungsideen. Die Terrasse verbindet Haus und Garten; ein Geräteschuppen nimmt Gartengeräte und Zubehör auf. Die Einzelgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe und gehört einschließlich des zugehörigen Grundstücksanteils zum Kaufangebot.

Die Immobilie ist voraussichtlich ab September 2027 verfügbar.

Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

gepflegtes Reihenendhaus in begehrter Lage
Baujahr ca. 1968
DG wurde ca. 2006 nachträglich ausgebaut - inkl. Dämmung
2002 wurden Fenster, Leitungen für Wasser und Elektrik, Sanitäranlagen in Bad und Gäste-WC erneuert
neue Haustür 2010
Ölzentralheizung aus 1997
maßgefertigter Schrank im ausgebauten Dachgeschoss inklusive
teilweise Parkettböden
gemütlicher Schwedenofen im Wohnbereich
drei separate WC's
praktischer Geräteschuppen
Einzelgarage in unmittelbarer Nähe inklusive
Grundstück mit ca. 412 m² plus Anteil des Garagengrundstücks mit ca. 22 m²
Wohnfläche mit ca. 131,67 m²
Garten mit ca. 225 m² und Terrassen mit ca. 13,96 m²
voll unterkellert mit ca. 50,34 m² Fläche, davon ca. 39,20 m² Nutzfläche (ohne Heizungs- und Tankraum)
bezugsfrei September 2027

Objektnummer: 26248128 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Alles zum Standort

Das Reihenendhaus befindet sich in einem der begehrtesten Stadtgebiete von Nördlingen. Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt.

Nördlingen liegt im Landkreis Donau-Ries und bildet einen zentralen Standort im Nördlinger Ries. Die historische Altstadt mit ihrer Stadtmauer, den Gassen und dem Kirchturm Daniel prägt das Stadtbild. Einzelhandel, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen ergänzen das Angebot der Stadt.

Für Bildung und Betreuung stehen in Nördlingen Kindertageseinrichtungen sowie allgemeinbildende und berufliche Schulen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken gehören ebenfalls zur städtischen Infrastruktur. Sportstätten, Schwimmbäder und Vereinsangebote eröffnen unterschiedliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 25, B 29 und B 466. Der Bahnhof Nördlingen ergänzt die Verkehrsanbindung durch den regionalen Bahnverkehr.

Objektnummer: 26248128 - 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: 26248128 - 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