Wallerstein

Außergewöhnlich wohnen in der Alten Hofschreinerei – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Galerie & Loggia

Objektnummer: 26248137



MIETPREIS: 1.480 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

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

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26248137
Wohnfläche	ca. 111 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.480 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	05.06.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	42.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie

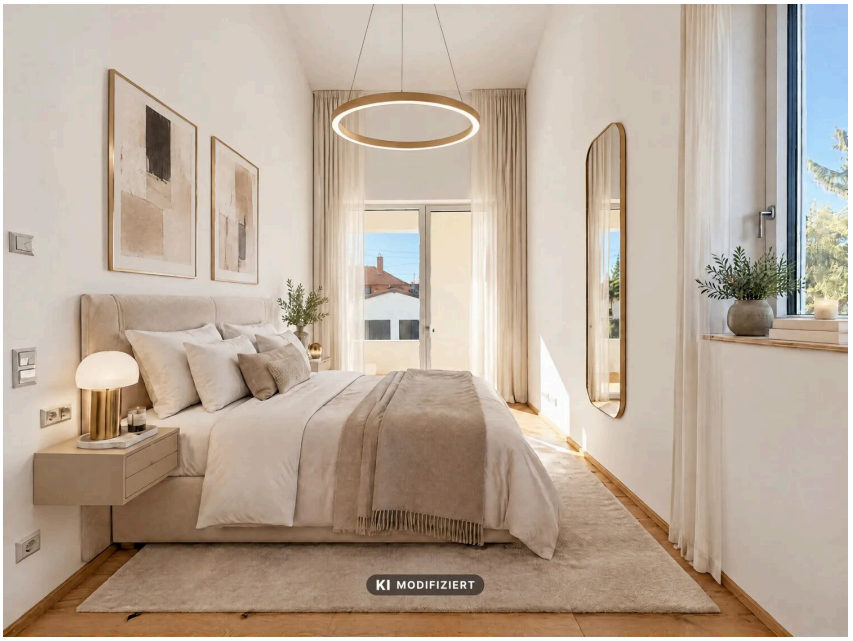




Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie

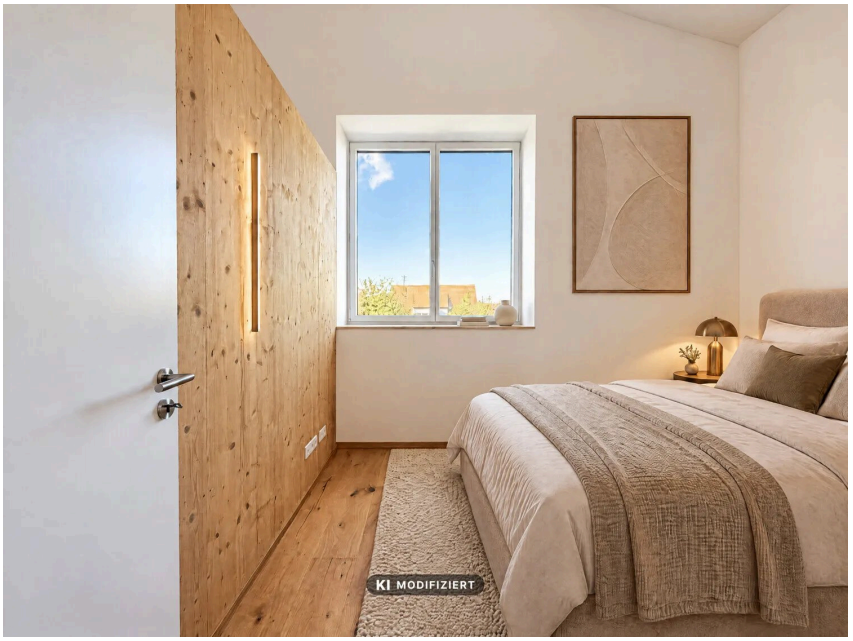




Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie

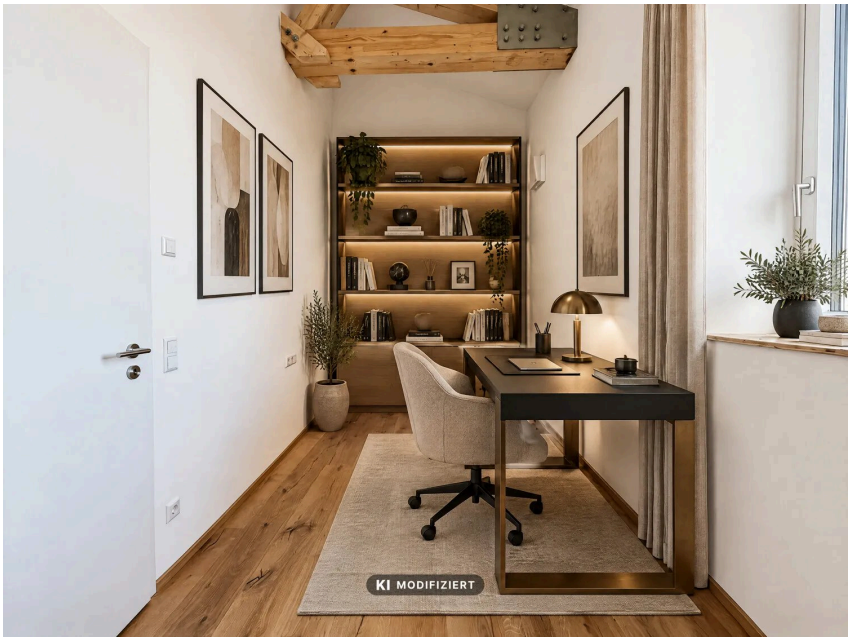




Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

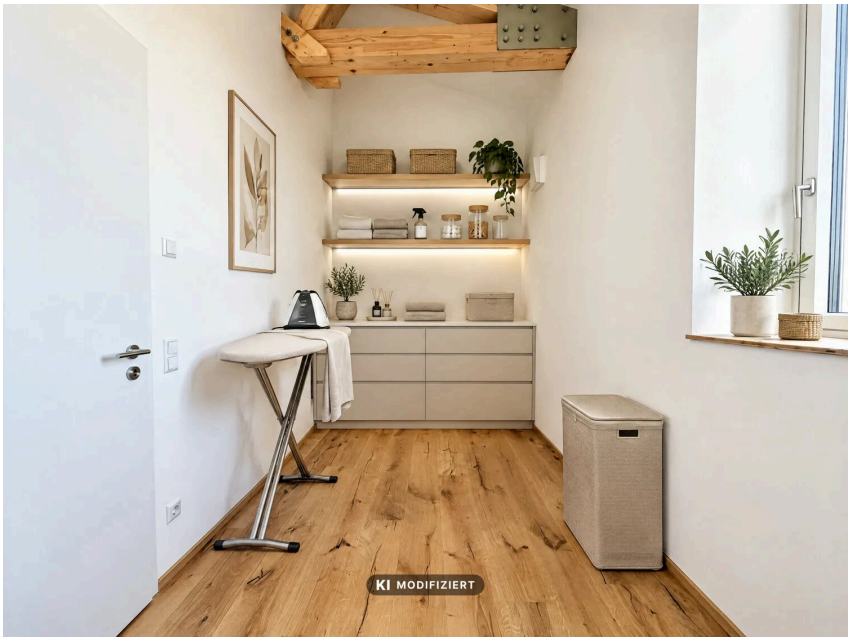
Die Immobilie

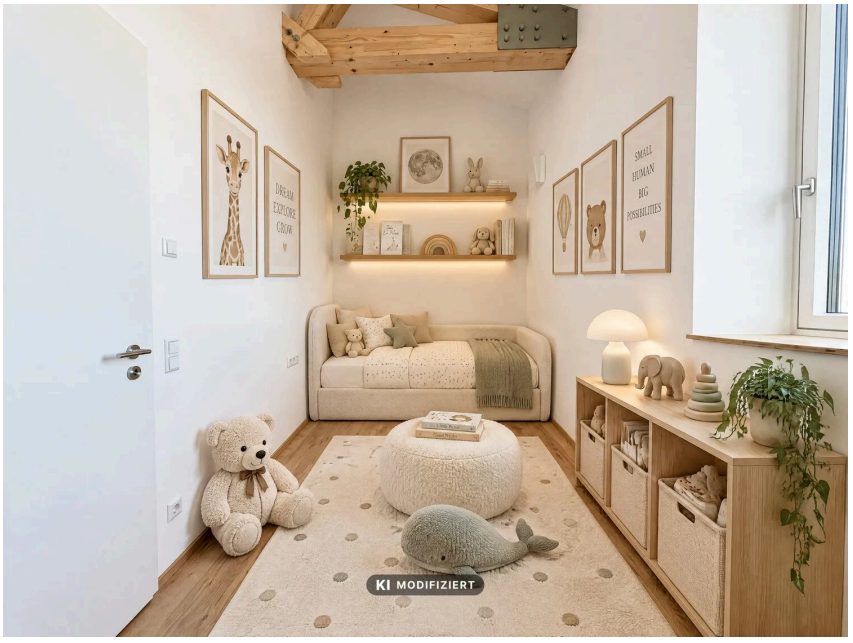




Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie

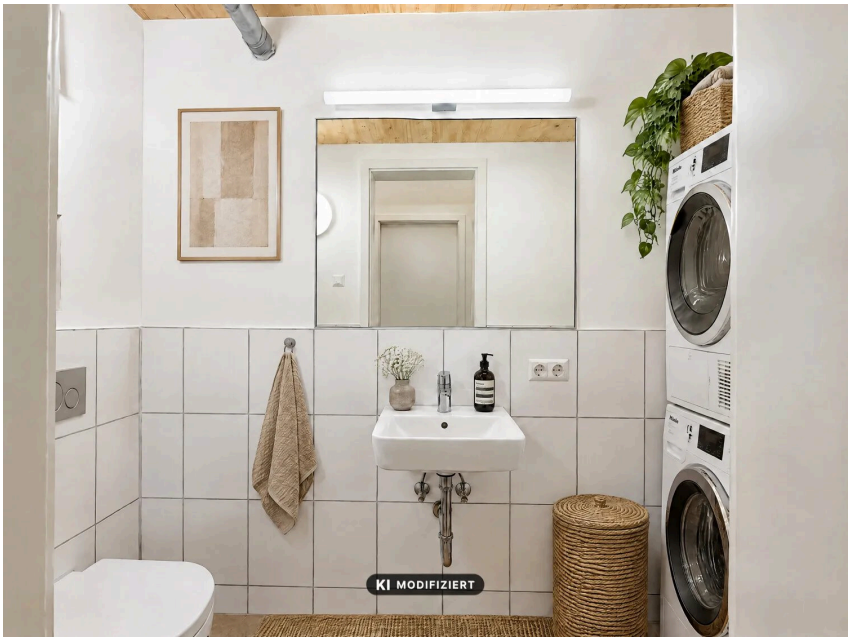




Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

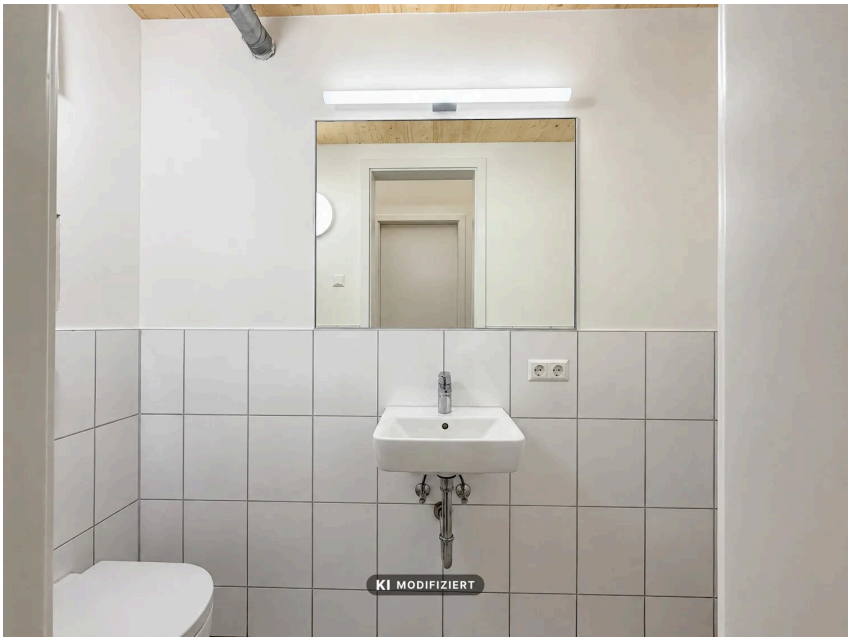
Die Immobilie

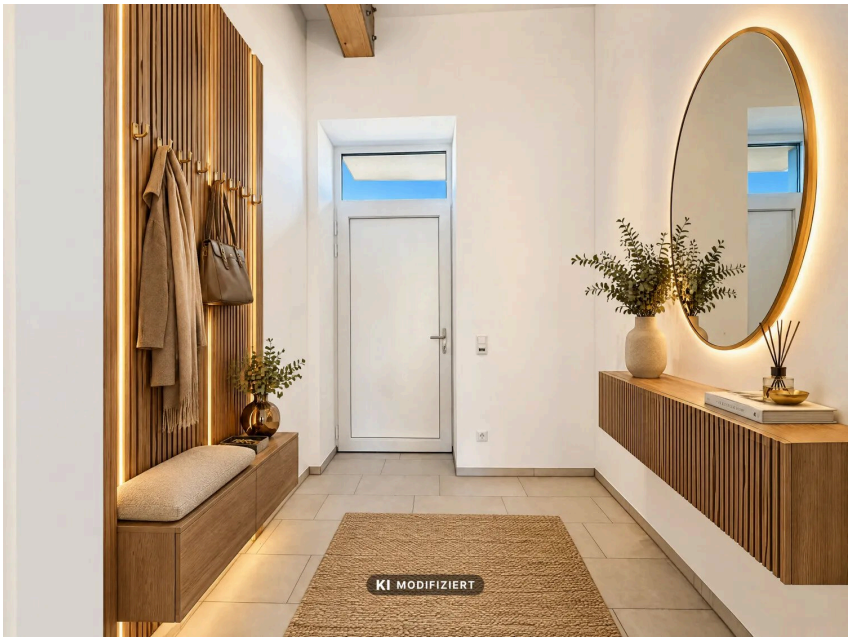




Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

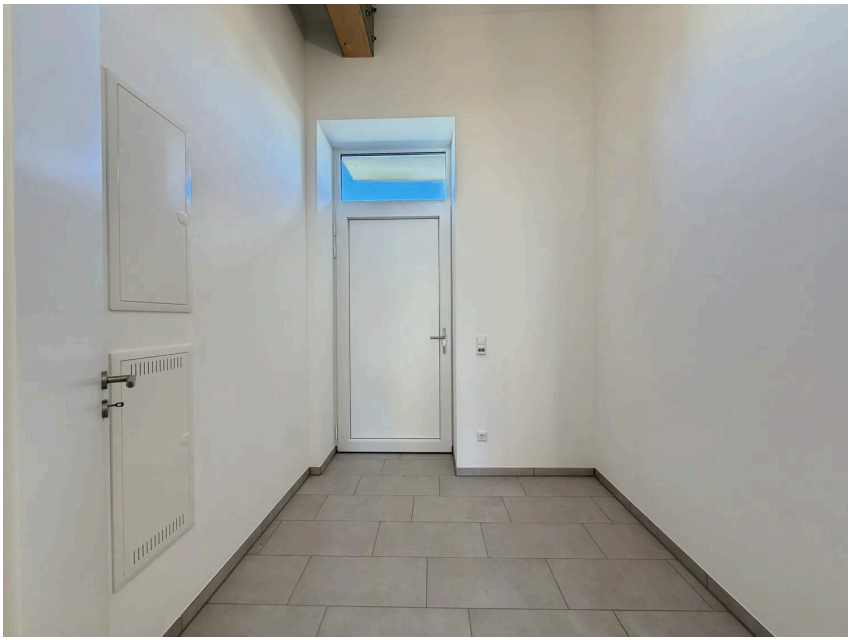
Die Immobilie





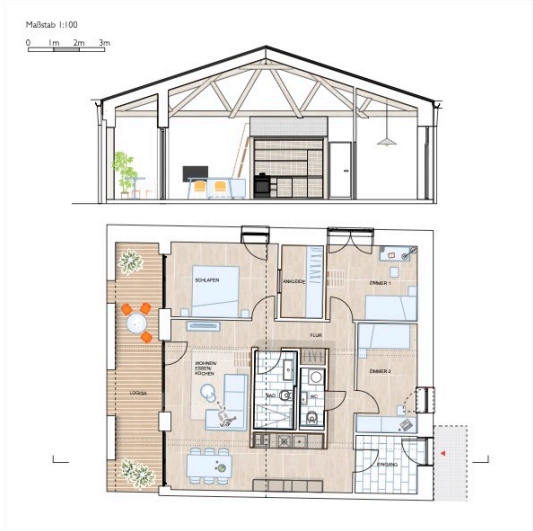
Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Die Immobilie



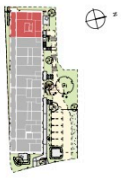
Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Grundrisse



Hofschreinerei

Markt Wallerstein



Wohnung 07, Erdgeschoss - 4 Zimmer

Wohnen/ Essen/ Kochen	28,80m²
Schlafen	12,80m²
Ankleide	4,50m²
Zimmer 1	10,50m²
Zimmer 2	10,20m²
Eingang	5,90m²
Flur	11,20m²
Bad	4,60m²
WC	2,10m²
1/2 Loggia	8,30m²
Galeriefläche / Wohnen	12,10m²
Wohnfläche gesamt	**111,00m²**
Galeriefläche / Abstellfläche 1	5,20m²

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Ein erster Eindruck

Ein Ort mit Geschichte – Ein Zuhause für die Zukunft

Wo traditionelles Handwerk auf moderne Architektur trifft, ist etwas Einzigartiges entstanden: Die ehemalige Hofschreinerei wurde 2026 vollständig saniert und in ein stilvolles Wohnensemble mit acht individuellen Wohneinheiten verwandelt. Eine davon ist diese charaktervolle Wohnung, die historischen Charme, zeitgemäße Architektur und modernen Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint.

Bereits beim Betreten überzeugt das durchdachte Raumkonzept mit außergewöhnlichen architektonischen Details. Ein eigens entworfener Kubus vereint Küche, Badezimmer, separates Gäste-WC und eine maßgefertigte Einbaugarderobe auf elegante Weise. Darüber eröffnet eine stilvolle Galerie, die sich ideal als Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort eignet.

Drei Zimmer ergänzen das großzügige Raumangebot. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide und einen direkten Zugang zur Loggia. Ein weiteres Zimmer bietet eine zusätzliche Galeriefläche/Nutzfläche. Das dritte Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Wohnzimmer bildet den lichtdurchfluteten Mittelpunkt der Wohnung. Zwei großzügige, doppelflügelige Glaselemente schaffen einen eindrucksvollen Übergang zur Loggia und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Materialien, sorgfältig aufeinander abgestimmte Oberflächen, Fußbodenheizung und eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe schaffen ein angenehmes Wohnambiente und verbinden Ästhetik mit zeitgemäßer Technik.

Hier erwartet Sie ein Zuhause mit Charakter, großzügigem Raumgefühl und einer Architektur, die bewusst eigene Akzente setzt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Telefonnummer und E-Mail-Adresse) sowie einigen kurzen Informationen zu Ihrer gewünschten Wohnsituation. Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Ausstattung und Details

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend saniert und verfügt über eine zeitgemäße technische Ausstattung.
Zu den wesentlichen Ausstattungsmerkmalen gehören:
Fußbodenheizung
Parkettboden
Fliesen im Eingang und in den Sanitärräumen
Spiegel und Beleuchtung in Badezimmer und Gäste-WC
Außenbeleuchtung
Deckenlampe im Eingang mit Bewegungsmelder
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung
Ergänzende dezentrale Warmwassererzeuger
Ab- und Zulufsystem
Dreifachverglasung
Hochwertige Einbauküche (wird noch vor Einzug eingebaut)
Großzügige Fensterflächen mit Jalousien
Galeriefläche/Wohnfläche im Wohnbereich
Galeriefläche/Abstellfläche in Zimmer 1
Loggia mit Zugang vom Wohnbereich und Schlafzimmer
Separates Gäste-WC
Außenstellplatz
Glasfaseranschluss
Zusätzliche Lagerfläche (Kellerraum) außerhalb der Wohnung.
Die Nutzung der Einbauküche, ein Außenstellplatz und ein Kellerraum sind bereits im Mietpreis enthalten.
Die Energieeffizienzklasse A und der ausgewiesene Endenergiebedarf von 42,6 kWh/(m²·a) unterstreichen die energetischen Kennwerte des Gebäudes gemäß vorliegendem Energieausweis.

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Wallerstein liegt im Herzen des Rieses an der Romantischen Straße und verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur. Als ehemaliger Residenzort der Fürsten zu Oettingen-Wallerstein überzeugt der Ort durch seinen historischen Charme, eine gewachsene Dorfgemeinschaft und ein ruhiges Wohnumfeld. Die Nähe zu Nördlingen, Dinkelsbühl und Oettingen sowie die Erreichbarkeit der Autobahnen A7 und A8 gewährleisten eine gute regionale Anbindung.

Besonders für Familien bietet Wallerstein kurze Wege im Alltag: Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich direkt vor Ort. Auch eine Arztpraxis und eine Apotheke sind in der Gemeinde vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten wie Dorfladenbox, EDEKA und Netto gewährleisten eine gute Nahversorgung. Restaurants, ein Café, Sportanlagen, Spielplätze, Parks und vielfältige Vereinsangebote ergänzen das Freizeitangebot. Der Bahnhof sowie weitere Bushaltestellen sorgen für zusätzliche Mobilität.

Auch die Umgebung bietet zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten. Der Geopark Ries und das Ferienland Donau-Ries laden zur Erholung und Erkundung ein. Zu den kulturellen Highlights zählen das Residenzschloss Wallerstein, Schloss Baldern, die Harburg, das Rieser Bauernmuseum in Maihingen und das Rieskratermuseum in Nördlingen.

Wallerstein vereint somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer guten Versorgung, kurzen Wegen, regionaler Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein attraktiver Wohnstandort für alle, die naturnah leben und dennoch gut angebunden sein möchten.

Objektnummer: 26248137 - 86757 Wallerstein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26248137 - 86757 Wallerstein

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