Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Zwei Wohnungen, ein Zuhause: Zweifamilienhaus mit regenerativer Nahwärme in Nördlingen-Pfäfflingen

Objektnummer: 26248145



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 559 m²

Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

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

Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248145
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	18.10.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	331.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie

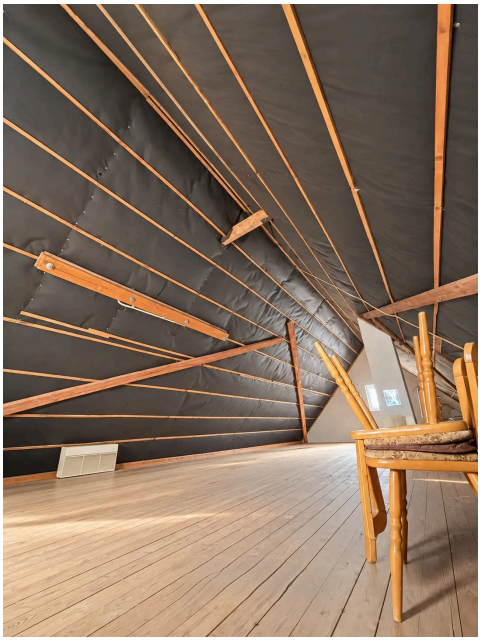




Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus verbindet eine massive Bauweise mit einer modernen, regenerativen Wärmeversorgung und bietet seinen künftigen Eigentümern viel Raum, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Das ca. 1963 errichtete und voll unterkellerte Haus steht auf einem ca. 559 m² großen Grundstück und umfasst rund 154 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung mit rund 81 m² bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Esszimmer, eine Küche sowie Schlaf- und Kinderzimmer. Im Dachgeschoss erwarten Sie auf rund 73 m² eine Essküche, ein Wohnzimmer mit Gaube, ein großzügiges Schlafzimmer und ein Kinderzimmer mit Balkon. Beide Wohnungen verfügen jeweils über ein eigenes Bad und ein separates WC.

Ein besonderes Augenmerk verdient die Wärmeversorgung. Im Jahr 2025 wurde die Heizung vollständig erneuert. Das Haus ist seither an das regenerative Nahwärmenetz der Nahwärme Pfäfflingen eG angeschlossen. Damit ist eine der wesentlichen Investitionen der kommenden Jahre bereits getätigt. Dach, Fenster und Bäder wurden 1994 erneuert. Ein Glasfaseranschluss aus dem Jahr 2025 bis ins Haus ist vorhanden.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten eröffnet unterschiedliche Perspektiven. Eigennutzer können eine Wohnung selbst bewohnen und die zweite vermieten, wodurch sich die Finanzierung entlasten lässt. Für Familien bietet sich das Haus als Mehrgenerationenhaus an, in dem Nähe und Privatsphäre gleichermaßen möglich sind. Kapitalanleger profitieren von zwei voneinander unabhängigen Mieteinheiten. Wer besonders viel Raum benötigt, kann beide Etagen auch gemeinsam als großzügiges Einfamilienhaus nutzen.

Raum für eigene Akzente
Innenräume und Gebäudehülle sind in die Jahre gekommen. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse H aus. Wer modernisiert, kann hier gezielt ansetzen: Mit einer Erneuerung der Innenräume sowie energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle lassen sich Wohnkomfort, Energiebilanz und Immobilienwert spürbar steigern. Für energetische Maßnahmen kommen ggf. Förderprogramme in Betracht. Eine Energieberatung schafft hier Klarheit.

Der Keller mit Waschküche und mehreren Räumen bietet großzügigen Stauraum. Eine Garage ergänzt das Angebot.

Ein Haus mit Potenzial für alle, die Wohnraum flexibel nutzen und nach eigenen

Vorstellungen gestalten möchten. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Ausstattung und Details

Zweifamilienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten
Wohnung EG: ca. 81 m², Wohnung DG: ca. 73 m²
Ca. 154 m² Wohnfläche
Ca. 559 m² Grundstück
Baujahr 1963, massiv, voll unterkellert
Heizung 2025 komplett erneuert: regenerative Nahwärme (Hackschnitzel) mit Pufferspeicher
Glasfaseranschluss 2025 gelegt
Dach 1994 neu eingedeckt und gedämmt
Fenster 1994 erneuert, Doppelverglasung
Bäder 1994 komplett erneuert
Terrasse im EG, Balkon im DG
Wohnzimmer im DG mit Gaube
Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Vinyl
Garage vorhanden

Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

Alles zum Standort

Pfäfflingen ist ein gewachsener Stadtteil der Großen Kreisstadt Nördlingen und liegt eingebettet in die weite, offene Landschaft des Nördlinger Rieses. Der Ort hat seinen dörflichen Charakter bewahrt. Historische Gebäude rund um die Kirche, ruhige Wohnstraßen und eine lebendige Dorfgemeinschaft prägen das Ortsbild. Wie sehr man hier zusammenhält, zeigt das gemeinsam getragene Nahwärmenetz der Nahwärme Pfäfflingen eG.

Rund um den Ort laden Feld- und Radwege zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in den UNESCO Global Geopark Ries ein. Die einzigartige Kraterlandschaft, die vor rund 15 Millionen Jahren durch einen Meteoriteneinschlag entstanden ist, bietet zu jeder Jahreszeit einen hohen Erholungswert.

Die Nördlinger Innenstadt ist nur rund 7 km entfernt und in wenigen Autominuten erreichbar. Die historische Altstadt mit ihrer vollständig erhaltenen Stadtmauer und dem bekannten Kirchturm „Daniel“ bietet alles für den täglichen Bedarf: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ein Krankenhaus sowie ein breites gastronomisches und kulturelles Angebot. Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulformen bis zum Gymnasium sind in Nördlingen vorhanden.

Über den Bahnhof Nördlingen sind Donauwörth und Aalen gut erreichbar, von dort bestehen Anschlüsse in Richtung Augsburg, München, Ulm und Stuttgart. Über die Bundesstraßen ist man schnell in Donauwörth (ca. 30 km) und Augsburg (ca. 70 km).

Pfäfflingen verbindet die Ruhe des ländlichen Wohnens mit der Nähe zu einer lebendigen Kreisstadt. Diese Lage schätzen Familien, Pendler und alle, die Wert auf Lebensqualität im Grünen legen.

Objektnummer: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

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: 26248145 - 86720 Nördlingen / Pfäfflingen – Pfäfflingen

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