Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Charmantes Familienheim mit großem Garten und Feldrandlage – Naturidylle nahe der Innenstadt

Objektnummer: 24248148

KAUFPREIS: 485.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 155 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 751 m²

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24248148
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	485.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.11.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	189.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Reihenendhaus mit Splitlevel-Architektur, das in einer ruhigen Wohngegend am Rand eines Wohngebiets liegt und einen ansprechenden Blick ins Grüne bietet. Die Immobilie wurde 1978 erbaut und präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 751 m² mit einer Wohnfläche von ca. 155 m². Das massiv erbaute und mit attraktivem Grundriss ausgestattete Haus ist renovierungsbedürftig, befindet sich jedoch in einem gepflegten Zustand und bietet großes Potenzial für individuelle Zukunftspläne. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, eignet sich dieses Haus hervorragend als großzügiges Familienheim. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Ausbauraum, sodass noch mehr Wohnfläche oder ein weiteres Schlafzimmer/Büro entstehen könnte. Die Wohnräume sind gut aufgeteilt und bieten viel Platz für die individuelle Gestaltung. Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist direkt mit einem Wintergarten verbunden, der den Wohnraum erweitert und reichlich Tageslicht hineinlässt. Die Immobilie verfügt über 2 Bäder, eines davon wurde im Jahr 2010 modernisiert. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Teile der Fenster wurden ebenfalls im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2010 erneuert. Beheizt wird das Haus mit einer Zentralheizung, die für eine angenehme Wärme in den Wintermonaten sorgt. Zusätzliches Wohlbefinden und Atmosphäre bietet ein Holzkamin. Besonderes Highlight ist der großzügig und ansprechend angelegte Garten, der viel Platz bietet. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Rückzugsort zu gestalten und die Ruhe der Umgebung zu genießen. Zwei Balkone bzw. Terrassen bieten weitere Rückzugsorte im Freien. Der praktische Grundriss des vollständig unterkellerten Hauses umfasst Lagerräume, Technikräume und zwei Hobbyräume, die vielseitig genutzt werden können. Ein direkter Zugang vom Keller zum Garten ist ebenfalls gegeben. Zusätzlichen Komfort bietet ein Carport auf dem Grundstück, das Schutz für Ihr Fahrzeug bietet und dazu beiträgt, die Parkplatzsuche zu erleichtern. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage am Rand eines Wohngebiets ist ein weiteres Plus dieser Immobilie. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Zusammengefasst bietet dieses Reihenendhaus viel Potenzial für Familien, die bereit sind, Renovierungsarbeiten in Kauf zu nehmen, um sich ihr persönliches Wohnglück nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Immobilie überzeugt durch ihre Lage, den großzügigen Garten und die durchdachte Raumaufteilung. Eine Besichtigung lohnt sich, um das gesamte Potenzial dieser besonderen Immobilie zu erfassen.

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

+ Reihenendhaus als Splitlevelhaus
+ großzügiges Familienheim
+ 4 Schlafzimmer zzgl. Ausbaupotential im DG
+ 2 Bäder und 1 Gäste-WC
+ helles großzügiges Wohn-/Esszimmer mit angeschlossenem Wintergarten
+ herrlich großer und geschmackvoll angelegter Garten
+ ruhige Lage
+ am Rand eines Wohngebiets mit Blick ins Grüne
+ komplett unterkellert (Lagerräume, Technik, 2 Hobbyräume, Gartenzugang)
+ Carport auf dem Grundstück
+ renovierungsbedürftig aber gepflegter Zustand

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Alles zum Standort

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Die malerische Altstadt wird umgeben von einer komplett geschlossenen Stadtmauer, auf der Besucher die Altstadt umwandern können, ohne einmal den Mauerring verlassen zu müssen. Von hier bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die romantischen und verwinkelten Gassen der Altstadt. Diese wird belebt von einem starken Einzelhandel. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Stadt liegt an der „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

Objektnummer: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 189.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24248148 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com