

Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

# Großzügige Doppelhaushälfte inklusive Carport, Garten und Vollunterkellerung

Objektnummer: 25248016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 375 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

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

Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Auf einen Blick

|               |             |
|---------------|-------------|
| Objektnummer  | 25248016    |
| Wohnfläche    | ca. 125 m²  |
| Dachform      | Satteldach  |
| Bezugsfrei ab | 01.07.2025  |
| Zimmer        | 5.5         |
| Schlafzimmer  | 4           |
| Badezimmer    | 1           |
| Baujahr       | 2006        |
| Stellplatz    | 1 x Carport |

|             |                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 1.500 EUR                                             |
| Nebenkosten | 280 EUR                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                      |
| Bauweise    | Massiv                                                |
| Nutzfläche  | ca. 75 m²                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung |

Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet           | Endenergieverbrauch         | 99.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.02.2035       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Pelletheizung    | Baujahr laut Energieausweis | 2006          |



Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

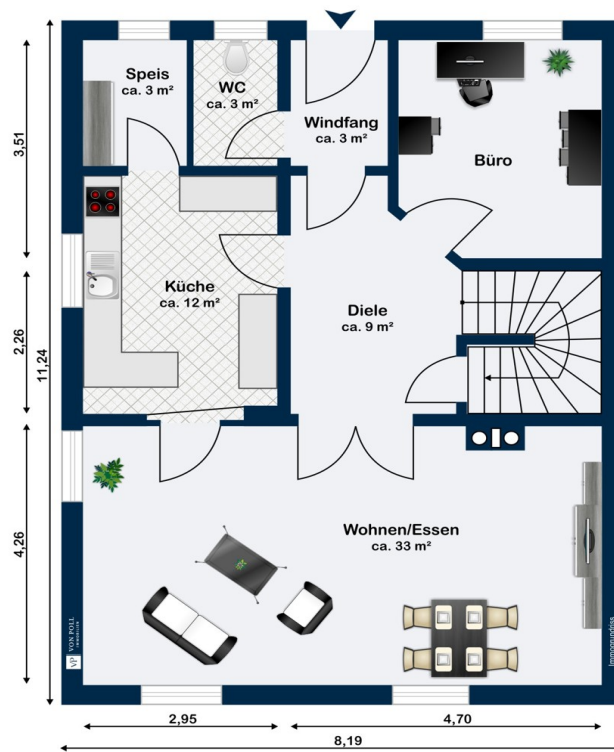
## Die Immobilie

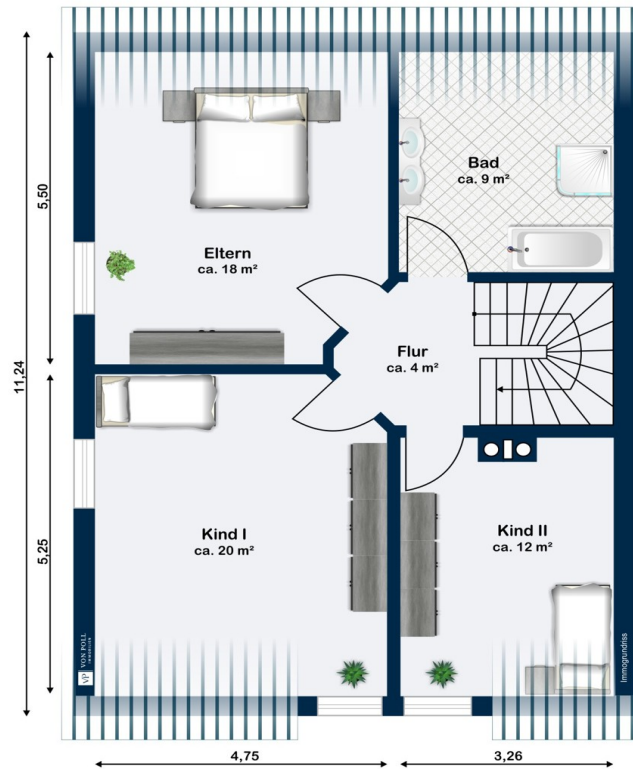




Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Grundrisse





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: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Ein erster Eindruck

Zur Anmietung steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2006, welche eine angenehme Wohnatmosphäre auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 375 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Ortsrand und überzeugt durch seinen modernen Grundriss sowie eine zeitgemäße Ausstattung. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus und gelangen über den Flur in einen einladenden Wohn-/Essbereich, der mit einem Schwedenofen ausgestattet ist (kann von den aktuellen Mietern abgelöst werden) und somit eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die separate Küche bietet genügend Platz für Kochbegeisterte. Die Immobilie verfügt über keine Einbauküche, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihre persönliche Traumküche ganz nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten und somit einen einzigartigen Raum zu schaffen, der perfekt zu Ihrem Lebensstil passt. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Arbeitszimmer tragen zur Wohnqualität bei. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafräume, die sich ideal als Elternschlafzimmer sowie Kinder- oder Gästezimmer eignen. Das großzügige Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, was sowohl Komfort als auch Entspannung bietet. Die Immobilie ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt in den kalten Monaten für eine angenehme Wärme. Besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet und dank der Ortsrandlage für Ruhe sorgt. Die helle und offene Raumgestaltung mit hohen Decken vermittelt ein besonderes Wohngefühl und passt sich den individuellen Bedürfnissen seiner Bewohner perfekt an. Für Interessierte bietet sich hier die Möglichkeit, eine Immobilie anzumieten, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre durchdachte Raumnutzung überzeugt. Eine Besichtigung kann nach Vereinbarung erfolgen und wird Sie davon überzeugen, dass dieses Haus Ihre neuen Wohnbedürfnisse erfüllen kann. Bitte kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Ausstattung und Details

- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- drei Schlafräume im Obergeschoss
- Wohn-/Essbereich mit Schwedenofen
- separate Küche
- moderne, hochwertige und zeitlose Ausstattung
- Fußbodenheizung
- helle und hohe Räume
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Dachgeschoss
- zusätzliches Zimmer als Arbeitszimmer, Schlafzimmer oder Gästezimmer im EG
- großzügiger Garten
- Ortsrandlage
- moderner Grundriss
- Vollunterkellerung

Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdlingen – Kleinerdlingen

## Alles zum Standort

Kleinerdlingen ist ein malerischer Ortsteil der Stadt Nördlingen im bayerischen Landkreis Donau-Ries. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Schwäbischen Alb, bietet Kleinerdlingen eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre, die ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende ist. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden aus. Die Bundesstraße B29 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Nördlingen sowie zu den Autobahnen A6 und A7. Der öffentliche Nahverkehr wird durch regelmäßige Busverbindungen unterstützt, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte gewährleisten. Kleinerdlingen selbst bietet eine charmante Dorfgemeinschaft mit einem hohen Lebensstandard. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind vor Ort oder in der nahen Umgebung vorhanden. Zudem laden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, die umliegende Natur sowie Sporteinrichtungen zu aktiven Unternehmungen ein. Die ruhige und freundliche Nachbarschaft, gepaart mit der idyllischen Landschaft, macht Kleinerdlingen zu einem attraktiven Wohnort für all jene, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Insgesamt bietet Kleinerdlingen eine harmonische Kombination aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit, was diesen Ortsteil zu einem idealen Standort für Ihr neues Zuhause macht.

Objektnummer: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 99.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25248016 - 86720 Nördlingen / Kleinerdingen – Kleinerdingen

## 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)