Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in Nördlingen

Objektnummer: 24248028

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,86 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.064 m^2

Objektnummer: 24248028 - 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: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24248028
Wohnfläche	ca. 154,86 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 129 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	21.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

In begehrter Lage von Nördlingen steht hier ein seltenes Angebot zum Verkauf. Das Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 punktet mit einem großzügigen Grundstück von ca. 1.064 m² und einer Wohnfläche, die auch noch große Familien oder Menschen mit Platzbedarf glücklich macht. Die Wohnfläche von ca. 154,86 m² verteilt sich auf zwei Etagen: Insgesamt sieben Zimmer (davon sechs Schlaf-/Kinderzimmer), zwei Badezimmer, eine Küche mit angeschlossener Speisekammer sowie ein Esszimmer und ein Wohnzimmer stehen zur Verfügung. Eine Vollunterkellerung sowie ein Garagenstellplatz bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort. Das Haus wurde ca. 1990 mit einer Außendämmung versehen, die Holzfenster sind mit einer Doppelverglasung ausgestattet. Die Gasheizung wurde 1982 erneuert und sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Das Grundstück überzeugt mit einer ruhigen Wohnlage und verfügt über viel Platz zum Entspannen und Verweilen. Auf der Terrasse können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und den Blick auf den schönen Garten genießen. Im Dachgeschoss befindet sich zudem ein Balkon mit Westausrichtung. Die Immobilie ist derzeit leerstehend und daher kurzfristig verfügbar. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein gemütliches und großzügiges Zuhause schaffen. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch seine Naturnähe aus. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Stadtbus-Haltestelle befindet sich direkt angrenzend am Grundstück. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine geräumige Wohnmöglichkeit mit viel Potenzial in einer Lage mit guter Infrastruktur. Der Zustand des Hauses erfordert zwar Renovierungen, bietet allerdings die Möglichkeit, ein individuelles Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

+ Baujahr ca. 1971
+ ca. 1.064 m² großzügiges Grundstück
+ ca. 154,86 m² Wohnfläche
+ ca. 129,94 m² Nutzfläche (102,84 m² Kellergeschoss, 27,10 m² Garage inkl. Schuppen)
+ 7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer zzgl. Kochbereich und Speisekammer
+ 2 Badezimmer
+ Holzfenster mit Doppelverglasung
+ Dämmung der Außenwand ca. 1990
+ Gasheizung aus ca. 1982
+ Vollunterkellerung
+ Garagenstellplatz
+ Gartenhütte
+ ruhige Wohnlage
+ Terrasse und gemütlicher Garten
+ Stadtbus-Haltestelle direkt vor der Tür
+ leerstehend
+ Sanierungsimmobilie

Objektnummer: 24248028 - 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: 24248028 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. 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: 24248028 - 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