

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Helle, großzügige Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 23248116



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 23248116 - 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: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23248116	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80,55 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	1982	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	134.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

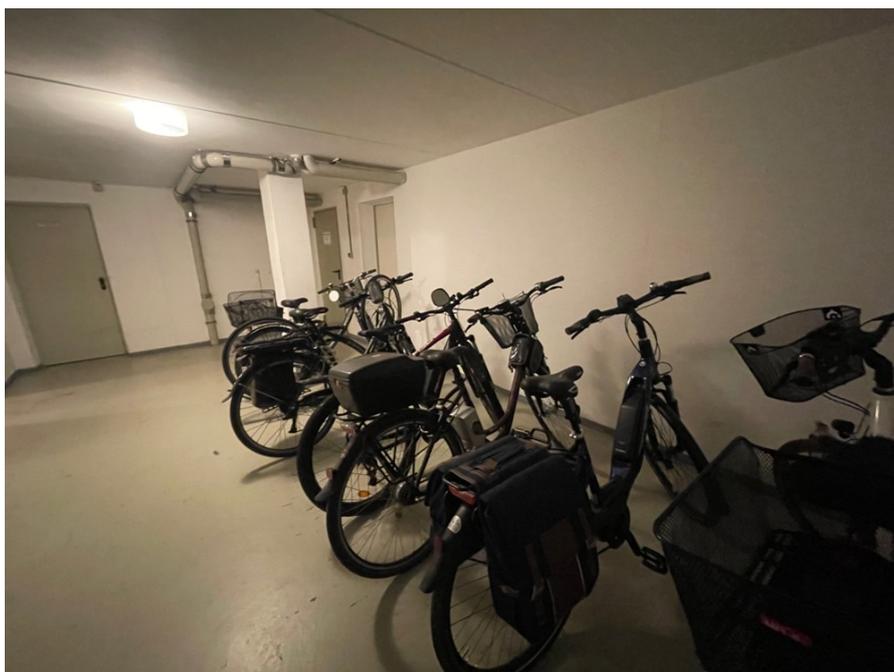
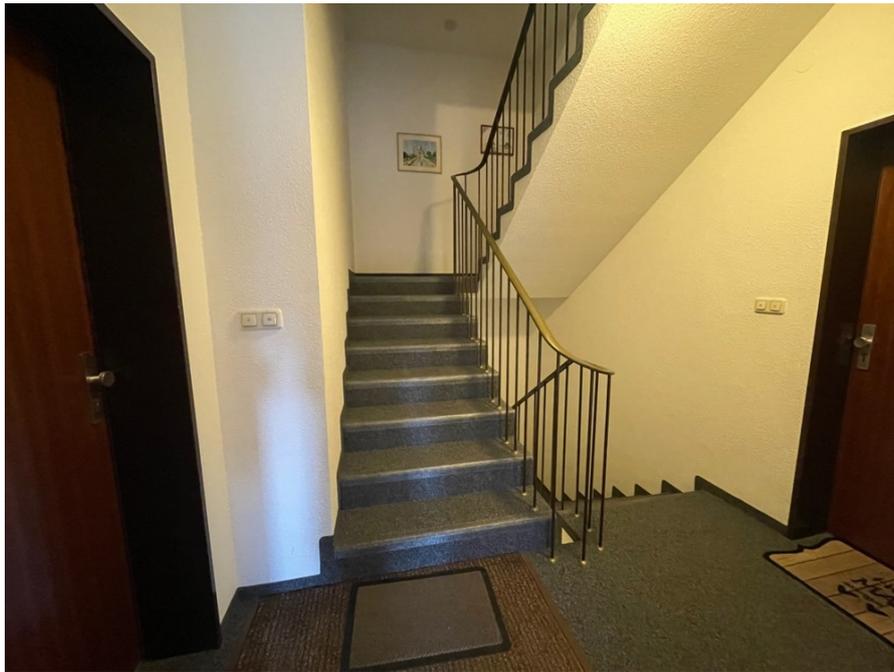
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Wohnung	1998	140 qm	3 Zimmer
Marktpreis	4.150€	18.89%	513.25-666.65€
Marktpreis	276.274€	18.89%	513.25-666.65€
Marktpreis	4.150€	18.89%	513.25-666.65€

Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ein erster Eindruck

Diese zum Verkauf angebotene helle 3,5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit herrlicher Südterrasse mit Gartenanteil und Tiefgaragenstellplatz befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Wemdinger Viertel - einem Stadtteil von Nördlingen. Das Wohnhaus wurde 1982 in Ziegelbauweise erstellt. Auf einer Wohnfläche von ca. 80,55 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung und hellen Zimmern. Der offene Wohn-Küchen-Essbereich präsentiert sich durch die großen Fenster besonders hell und einladend. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, auf der Sie herrlich entspannen können. Neben dem gelungenen Hauptraum erwarten Sie noch zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne und ein separates WC. Vervollständigt wird der Grundriss durch eine praktische Abstellkammer in der Wohnung, noch mehr Stauraum finden Sie im eigenen Kellerabteil. In der Wohnung ist größtenteils ein Parkettboden verlegt und das Badezimmer entspricht noch dem Baujahr. Ein Tiefgaragenstellplatz, wo Sie Ihren PKW sicher abstellen können ist vorhanden und kostet 25.000 €. Des Weiteren sind allgemeine Fahrrad- und Trockenräume vorhanden, um den Bewohnern zusätzlichen Komfort zu bieten. Der Fahrradkeller ist äußerst großzügig und verfügt über eine praktische Fahrradrampe über den Außenzugang zum Keller. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus und ermöglicht eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Diese attraktive Wohnung ist ideal für Paare - ob jung oder alt - oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gepflegten Immobilie in einer ruhigen Wohngegend sind. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Anfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ausstattung und Details

- + 3,5 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil
- + Tiefgaragenstellplatz (25.000 € zzgl. zum Kaufpreis)
- + gepflegte Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten in diesem Hausabschnitt
- + Baujahr 1982 in massiver Ziegelbauweise
- + Erneuerung in 2022: ein Fenster im Wohnzimmer, neue Arbeitsplatte und Geschirrspüler
- + eigenes Kelleranteil
- + weiterer Abstellraum im Dachraum
- + allgemeine Trockenräume vorhanden
- + großzügige und moderne Fahrradräume
- + Waschmaschinenanschluss im Badezimmer vorhanden

Objektnummer: 23248116 - 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: 23248116 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 134.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23248116 - 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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