

Wallerstein – Wallerstein

# Liebhaberimmobilie mit Charme - Doppelhaushälfte mit Denkmalschutzabschreibung

Número de propiedad: 22248079



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

PRECIO DE COMPRA: 99.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99,64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## De un vistazo

Número de propiedad	22248079
Superficie habitable	ca. 99,64 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de mansarda
Ocupación a partir de	20.11.2023
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1780

Precio de compra	99.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 104 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción Estufa

Certificado  
energético

Legally not required

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propiedad



Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propiedad



Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propiedad



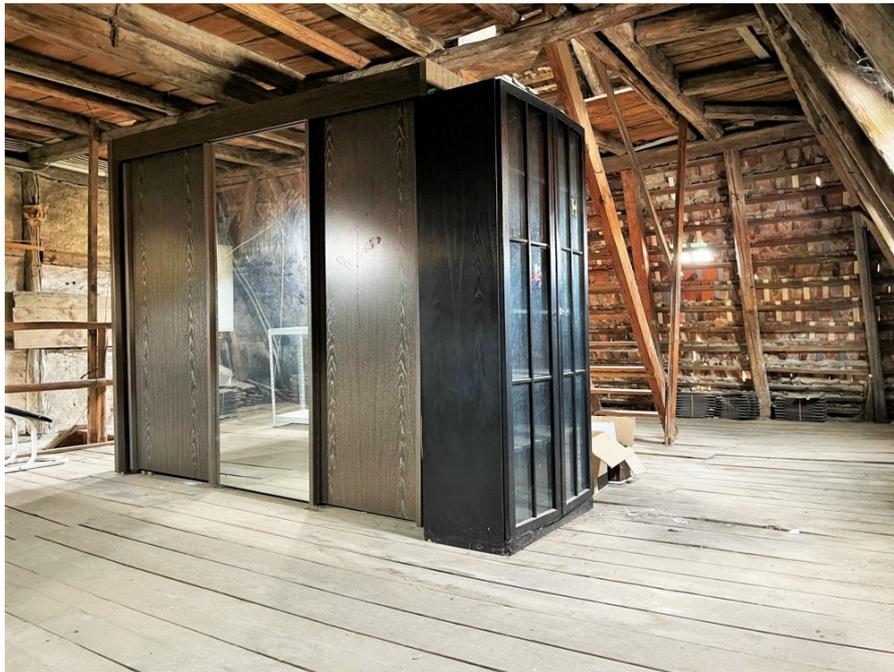
Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propiedad



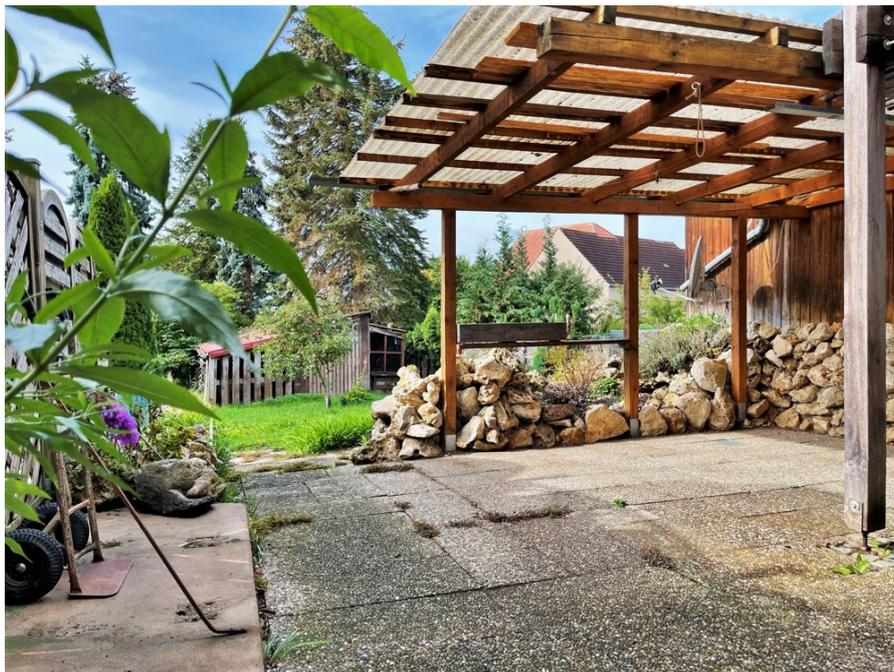
Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propiedad



Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propiedad



Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Una primera impresión

Sie sind auf der Suche nach einem entzückenden und bezahlbaren Eigenheim? Mit etwas handwerklichen Geschick können Sie sich bei diesem Immobilienangebot Ihren Traum verwirklichen. Diese unter Denkmalschutz stehende Doppelhaushälfte hat Ihren Ursprung im 18. Jahrhundert, war ihrer Zeit ein ehemaliges Beamtenhaus und verfügt über ca. 99,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf einem ca. 340 m<sup>2</sup> charmanten Grundstück in Hanglage haben Sie vom Obergeschoss aus einen atemberaubenden Ausblick über ganz Nördlingen und dessen Herzstück - dem Daniel Turm. Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein Eingangsbereich, der Sie in den offenen ca. 28,5 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Südwest-Balkon führt. Von dort aus gelangen Sie in den Kochbereich mit integrierter Einbauküche. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das helle Badezimmer mit Wanne und WC. Im Obergeschoss angekommen, finden Sie drei weitere Zimmer, die individuell nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden können. Somit ist dieses Anwesen ideal für Paare oder eine Familie mit bis zu zwei Kindern geeignet. Der nicht ausgebaute Dachboden und die Vollunterkellerung sorgen für reichlich Platz zur Abstellmöglichkeit. Vom Kellergeschoss aus gelangen Sie auf die gemütliche Terrasse und in den entzückenden Garten mit Holzschuppen am Ende des Grundstücks. Ebenso gibt es im Außenbereich die Möglichkeit für weiteren Stauraum im Werkstattschuppen. Diese Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und freut sich über neue Eigentümer, die sich ein neues Zuhause in Hanglage gestalten möchten. Sämtliche Fenster auf der Südwestseite wurden ca. 1995 durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung erneuert. Warten Sie nicht! Sonst könnte Ihr Immobilientraum bereits in kurzer Zeit an andere Interessenten verkauft sein. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Tel.: 09081 604267-0.

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Detalles de los servicios

- + ursprüngliches Baujahr 18. Jahrhundert - allgemeiner Zustand wesentlich jünger
- + charmante, denkmalgeschützte Doppelhaushälfte
- + Denkmalschutzabschreibung möglich
- + ca. 340 m<sup>2</sup> Grundstück in Hanglage
- + ca. 99,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 104,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + Befeuerung über einen Holzofen und Nachtspeicheröfen
- + Holz- und Werkstattschuppen im Außenbereich für reichlich Stauraum
- + Fenster auf der Südwestseite erneuert ca. 1995
- + Vollunterkellerung

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Todo sobre la ubicación

Die Marktgemeinde Wallerstein im Herzen des Rieses zwischen Fränkischer und Schwäbischer Alb liegt mittig an der Romantischen Straße, einer der bekanntesten Touristikrouten Deutschlands, und ist geprägt durch seine lange Geschichte als Residenzort der Fürsten zu Oettingen-Wallerstein. In unmittelbarer Nähe trifft man auf die historisch bedeutenden, ehemals freien Reichsstädte Nördlingen (5km) und Dinkelsbühl (26 km), sowie die Residenzstadt Oettingen (22 km). In jeweils ca. 45 Minuten erreichen Sie auf gut ausgebauten Fernstraßen die Autobahnen A7 Richtung Ulm – Würzburg und A8 Richtung München – Stuttgart. Ein abwechslungsreiches Gemeindeleben mit Ortschaften und einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Vereine unterstreicht den lebenswerten Charakter von Wallerstein. Kindergarten und Schulen, auch weiterführende, sind im Ort ebenso vorhanden wie ein überzeugendes Einzelhandelsangebot des täglichen Bedarfs. Wallerstein selbst, aber auch sein unmittelbares Umland lädt zu Ausflügen in den „Geopark Ries“ mit seinen landschaftlichen Besonderheiten eines weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Meteoritenkraters, sowie das Ferienland Donau-Ries mit seinen vielfältigen Attraktionen ein. Besonders erwähnt sei hier das Residenzschloss Wallerstein selbst, das Schloss Baldern (13km) oder die Harburg (25 km). Auch ein Besuch des Rieser Bauernmuseums in Maihingen, oder des Rieskratermuseums in Nördlingen sind touristische Highlights für Bewohner und Besucher.

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Condado de 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)