

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Attraktives Reiheneckhaus mit Garten und Garage in gefragter Stadtlage

Objektnummer: 25248068



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 716 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248068 - 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: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25248068                  |
| Wohnfläche   | ca. 257,14 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1983                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 490.000 EUR                                                        |
| Haus                       | Reiheneckhaus                                                      |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 23.07.2035     |
| Befeuierung                | Gas            |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 135.27 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1983           |



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





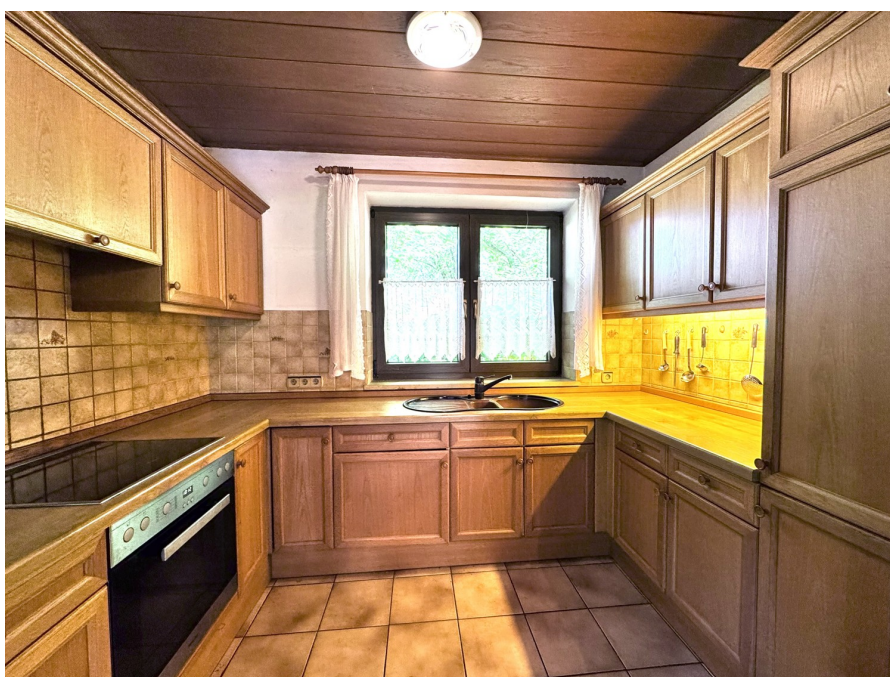
Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom right.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248068 - 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)



Objektnummer: 25248068 - 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: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reiheneckhaus vereint großzügiges Wohnen mit urbaner Lage – ideal für junge Paare und Familien, die sich ein Zuhause mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten wünschen. Der durchdachte Grundriss und die großen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein echtes Highlight ist der herrliche, eingewachsene Garten – perfekt zum Spielen, Entspannen oder für gesellige Abende auf der sonnigen Süd-Terrasse. Im Obergeschoss begeistert eine großzügige Glasfront mit Zugang zum Balkon. Eine separate Garage nahe am Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Reihenendhaus ist voll unterkellert und sowohl über eine Innentreppe als auch über eine praktische Außentreppe zugänglich – ideal für Stauraum, Hobbys oder einen Ausbau nach Ihren Wünschen. Manche Kellerräume sind sogar mit einem Heizkörper ausgestattet. Die moderne Gas-Zentralheizung (Baujahr 2014) sowie die vorhandene Fußbodenheizung im Badezimmer bieten solide technische Grundlagen.

Das Reiheneckhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – bietet Ihnen jedoch die perfekte Basis, um Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und ein Zuhause nach Maß zu schaffen.

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: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ausstattung und Details

- + Großzügiges Reihenendhaus in gefragter Stadtlage
- + Grundstück 651 m<sup>2</sup> + Garage laut MEA 65,57 m<sup>2</sup>
- + Durchdachter Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- + Helle, offene Gestaltung mit großer Glasfront im Obergeschoss
- + Großzügiger, überdachter Balkon sowie sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne
- + Im DG Anschluss für eine weitere Küche vorhanden
- + Herrlicher, eingewachsener Garten in südlicher Ausrichtung
- + Separate Garage in unmittelbarer Nähe
- + Zwei voll ausgestattete Bäder und Gäste-WC
- + Voll unterkellert – mit Innen- und Außenzugang
- + Teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizkörper im Keller und DG
- + Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2014
- + Renovierungsbedürftig – ideal für Individualisten und Familien



**Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Alles zum Standort

Das charmante Reiheneckhaus liegt im Wemdinger Viertel, einem Stadtteil von Nördlingen. 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: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 135.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 25248068 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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