

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Helle neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, Aufzug & TG-Stellplatz

Objektnummer: 25248080



www.von-poll.com

MIETPREIS: 720 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,52 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248080
Wohnfläche	ca. 72,52 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 50 EUR (Miete)

Mietpreis	720 EUR
Nebenkosten	120 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	81.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.02.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



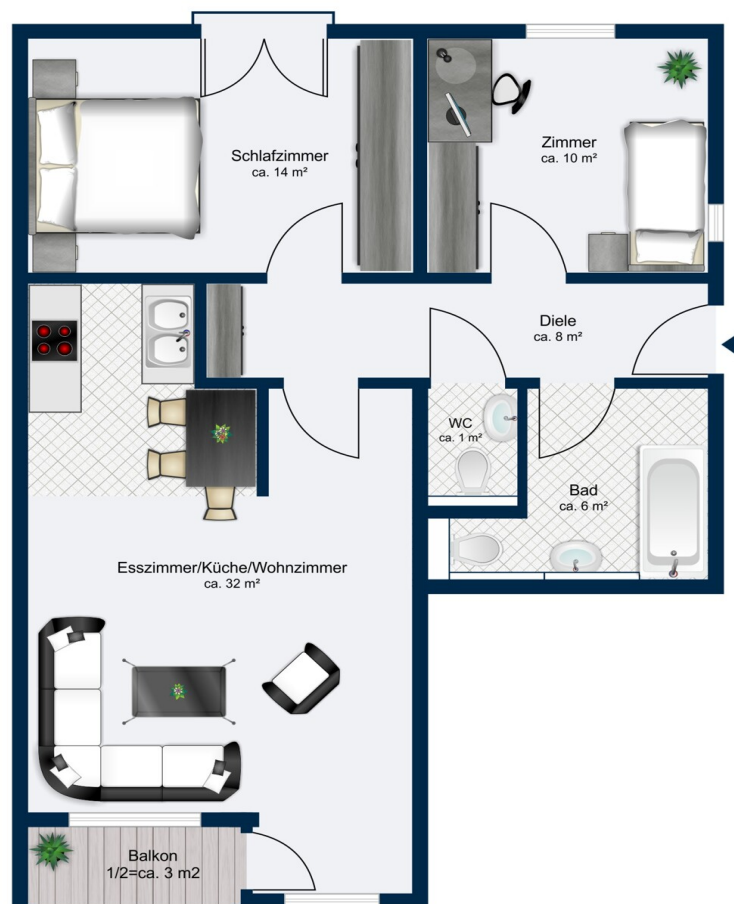
Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause – einer gepflegten Etagenwohnung komplett neu renoviert, die modernen Komfort mit einem ansprechenden Grundriss und einer äußerst attraktiven Lage verbindet. Die Wohnfläche von ca. 75,12 m² verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer, die durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Der Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die großen Fenster sorgen nicht nur für angenehme Helligkeit, sondern ermöglichen auch eine gute Belüftung – ein angenehmes Raumklima ist somit zu jeder Zeit gewährleistet.

Der helle Wohn-, Ess- und Küchenbereich überzeugt mit offener Gestaltung und Zugang zum sonnigen Südbalkon. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden – ideal zur freien Planung nach Ihren Wünschen.

Die beiden Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenbereich hin ausgerichtet und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Hier finden Sie Rückzugsmöglichkeiten für erholsamen Schlaf oder konzentriertes Arbeiten. Das Badezimmer, ebenfalls neu renoviert, präsentiert sich modern und stilvoll. Es ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Waschbecken und WC ausgestattet. Zeitlose Fliesen und eine hochwertige Sanitärausstattung unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Etagenheizung als auch über zeitgemäße Fußbodenheizung, welche für gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und den Wohnkomfort in allen Räumen deutlich erhöht.

In puncto Ausstattung präsentiert sich diese Wohnung funktional und hochwertig. Wohn- und Schlafzimmer sind mit einem gepflegten Bodenbelag versehen, der alle Ansprüche an Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit erfüllt. Fenster mit Isolierverglasung unterstützen die Energieeffizienz und tragen zu niedrigen Betriebskosten bei.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein separater Abstellraum, der ausreichend Stauraum für ungenutzte Gegenstände bietet. Ein zugehöriger großer Tiefgaragen-Stellplatz gewährleistet unproblematisches Parken sowie zusätzliche Flexibilität im Alltag. Außerdem stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich nutzbare Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten aus. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im näheren Umkreis vorhanden, sodass sowohl Singles als auch Paare oder kleine Familien beste Bedingungen vorfinden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin freut sich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

Ausstattungs Highlights:

- Neu renoviert
- Barrierefrei
- Bodentiefe Fenster
- Hochwertiger Laminat & moderne Fliesen
- Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- WC separat
- Südbalkon
- Kellerabteil
- Großer Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25248080 - 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: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 81.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
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.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom 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, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den 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, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25248080 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com