

Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Helle EG-Wohnung mit großzügigem Wohnbereich und Balkonzugang in ruhiger stadtnaher Lage

Property ID: 25248054



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

RENT PRICE: 750 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## At a glance

|                      |                           |                       |                                                      |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25248054                  | Rent price            | 750 EUR                                              |
| Living Space         | ca. 130 m²                | Additional costs      | 350 EUR                                              |
| Roof Type            | Gabled roof               | Condition of property | Well-maintained                                      |
| Rooms                | 4.5                       | Construction method   | Solid                                                |
| Bedrooms             | 2                         | Usable Space          | ca. 30 m²                                            |
| Bathrooms            | 1                         | Equipment             | Garden / shared use,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony |
| Year of construction | 1973                      |                       |                                                      |
| Type of parking      | 1 x Garage, 50 EUR (Rent) |                       |                                                      |

Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 05.11.2033      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 199.50 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1990                      |

Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property





Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property



Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property





Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property





Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property



Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property





Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

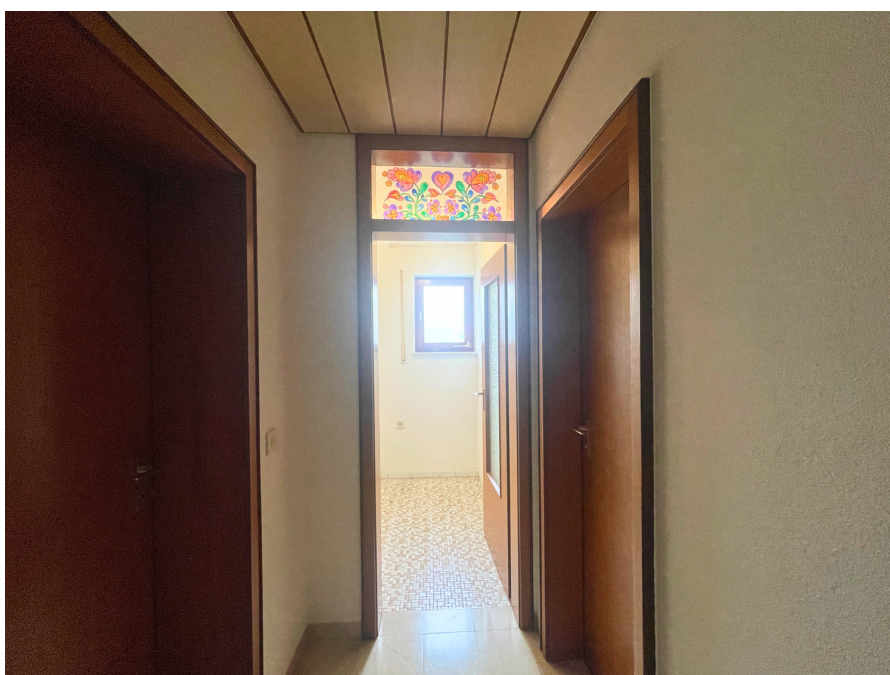
## The property





Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property



Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## The property



Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## A first impression

Sie suchen eine Wohnung in ruhiger und gleichzeitig stadtnaher Lage, die Ihnen einen gemütlichen Rückzugsort bietet und von der aus Sie bequem alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und die Nördlinger Altstadt erreichen? Dann sollten Sie sich dieses Angebot genauer anschauen. Für Paare mit größerem Platzbedarf oder eine kleine Familie ist diese Wohnung hervorragend geeignet. Ein Balkon, eine bereits im Mietpreis enthaltene Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, auf Wunsch ein Garagenstellplatz (zzgl. 50,-€ monatlich) und die Möglichkeit zur Gartennutzung, lassen bei dieser Wohnung keine Wünsche offen.

Diese zeitgemäße 4,5-Zimmer-Wohnung besticht mit einem durchdachten Grundriss und einen großen offenen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Geräumige und sehr helle Zimmer, machen diese Wohnung zu etwas Besonderen.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie diese Wohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses mit einem großen Eingangsbereich. In der Wohnung selber befinden sich ein großes Esszimmer, sowie zwei weitere große Räume, die als Schlaf- und Arbeitszimmer bewohnt werden können. Eine Küche inklusive Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das absolute Highlight ist der sehr große Wohnbereich mit Zugang zum Balkon.

In dem angegebenen Nebenkostenabschlag sind außer Strom und Internetanschluss, bereits alle laufenden Kosten (inklusive Heizkostenabschlag) enthalten.

Ein Vorratsraum, ein Hobbyraum und ein Waschraum im Untergeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum. Die ruhige Lage der Wohnung bietet ein angenehmes Wohnumfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr gut erreichbar sind.



Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Details of amenities

- ruhige und sonnige Lage in Baldingen
- Baujahr 1973
- Heizung von 1990
- separate Küche inklusive Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Fenster
- fortlaufend renoviert und saniert
- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Balkon mit Zugang aus dem Wohnbereich
- Garagenstellplatz (zzgl. 50,-€ monatlich)
- Kellerräume zur Nutzung
- Waschküche im Keller
- Gartennutzung (vorderer Gartenbereich + Gemüsebeet im hinteren Gartenbereich)

Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## All about the location

Baldingen ist ein nördlicher Stadtteil von Nördlingen und zählt ca. 2.000 Einwohner. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad gelangen Sie in wenigen Minuten zu guten Einkaufsmöglichkeiten und nach 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.

Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 199.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



Property ID: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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