

Nördlingen / Baldingen – Baldingen

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

Número de propiedad: 25248054



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

PRECIO DEL ALQUILER: 750 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

- 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: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## De un vistazo

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Número de propiedad  | 25248054                      |
| Superficie habitable | ca. 130 m²                    |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas             |
| Habitaciones         | 4.5                           |
| Dormitorios          | 2                             |
| Baños                | 1                             |
| Año de construcción  | 1973                          |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 50 EUR (Alquilar) |

|                        |                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------|
| Precio del alquiler    | 750 EUR                                           |
| Costes adicionales     | 350 EUR                                           |
| Piso                   | Planta baja                                       |
| Estado de la propiedad | cuidado                                           |
| Método de construcción | Sólido                                            |
| Espacio utilizable     | ca. 30 m²                                         |
| Características        | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 05.11.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 199.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1990                   |

Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



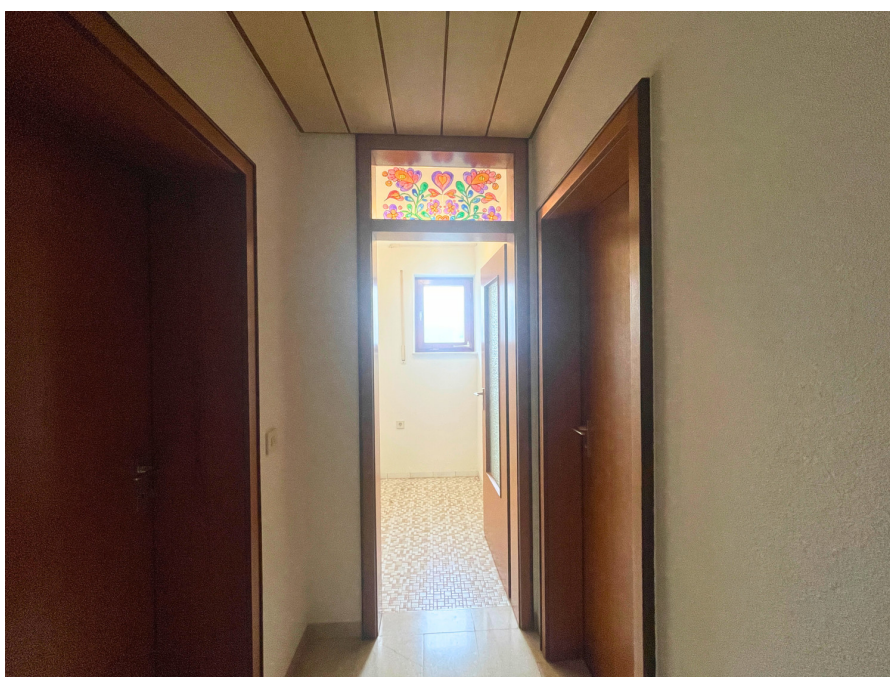
Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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