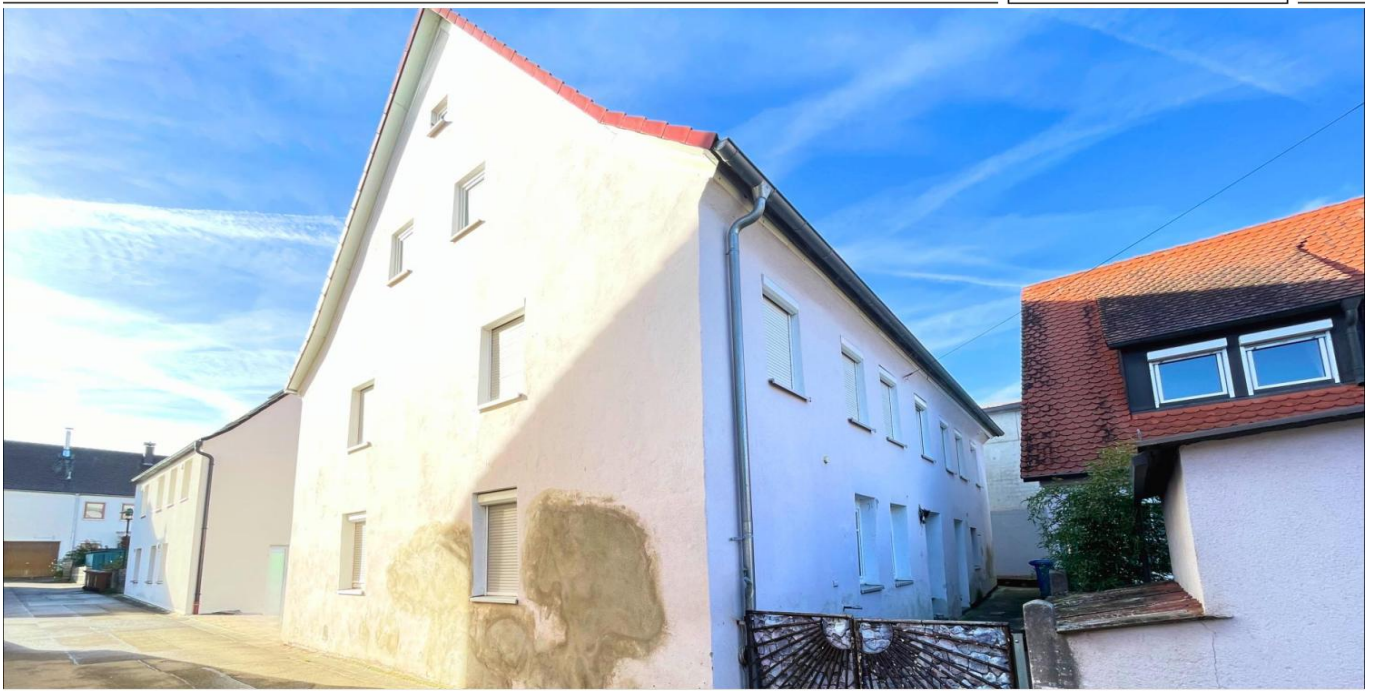


Nördlingen - Kleinerdingen

Historisches Einfamilienhaus mit großzügigem Raumgefühl und Einliegerwohnung

Objektnummer: 25248095



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 287,61 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 188 m²

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248095	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 287,61 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2014
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	237.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

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

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, rund 1900 errichtete Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und separater Einliegerwohnung bietet mit einer Wohnfläche von etwa 288 m² Raum für vielseitige Wohnkonzepte. Die gesamte Grundstücksfläche umfasst ca. 188 m². Das Anwesen befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend und vereint historische Bausubstanz mit modernen Elementen, wobei verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereits erfolgt sind.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt mit seinem weitläufigen Grundriss: Insgesamt stehen zehn Zimmer zur Verfügung, davon sieben Schlafzimmer, Badezimmer, sowie mehrere flexibel nutzbare Wohn- und Arbeitsbereiche. Gemäß Aufteilung findet sich im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung sowie ein großzügiger Raum zur individuellen Nutzung, Diele, Wasch- und Technikraum. Im Obergeschoss eröffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Küche. Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer komplettieren das Angebot im Obergeschoss. Sichtbalken im Dachgeschoss unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie. Im Dachgeschoss befinden sich weiter vier Schlafzimmer, sowie ein kleines Badezimmer. Viel Tageslicht und Fenster mit Rollläden an zahlreichen Fenstern schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Böden variieren zwischen Fliesen, Parkett und pflegeleichtem Vinyl.

Die Eigenliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang, sodass die Nutzung als separates Zuhause für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung möglich ist.

Besonderes Highlight dieses Hauses sind zwei massive, durchgehende Kamine, die sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss erstrecken. Dies sorgt für eine

hervorragende Wärmeverteilung und bietet ideale Voraussetzungen für behagliche Kaminöfen auf mehreren Ebenen.

Im Laufe der Jahre wurden an der Immobilie zahlreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen und die technische Ausstattung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

2005 wurde die Heizungsanlage erneuert, gefolgt von der Installation neuer Heizkörper. Ein Jahr später, 2007, wurde die Elektrik im Erd- und Obergeschoss modernisiert. 2012 erfolgte die Erneuerung des Dachstuhls, das Dach wurde neu eingedeckt sowie das Dachgeschoss ausgebaut, sodass die Fläche zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum bietet. Zudem erfolgten die Erneuerung der Bodenbeläge, fachgerechte Malerarbeiten und der Austausch aller Innentüren der Wohnräume. 2023 wurde die Heizungsanlage vollständig überholt.

Die Energieklasse des Hauses ist mit G ausgewiesen und bietet somit Potenzial für eine weitere energetische Verbesserung. Der Zustand des Hauses weist punktuell Sanierungsbedarf bzw. Renovierungsbedarf auf – insbesondere an der Fassade sind Risse sichtbar, entsprechende Maßnahmen sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Zu dieser Immobilie gehört ein Heimgarten, der sich unweit der Immobilie, eingebettet in eine kleine Gartensiedlung bzw. Randlage des Ortes, befindet. Durch die kurze Entfernung lässt sich der Garten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Er eignet sich perfekt für Hobbygärtner, Familien oder alle, die Wert auf ein eigenes Stück Grün in Hausnähe legen – ohne dass sich der Garten direkt auf dem Grundstück des Wohnhauses befindet.

Das Objekt eignet sich durch seinen Grundriss und die separate Einliegerwohnung ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Menschen, die großzügiges Wohnen und flexibles Raumangebot schätzen. Diese Immobilie vereint historische Bausubstanz, ansprechende Details und modernes Wohnen – sie wartet auf neue Eigentümer, die sie mit Leben füllen möchten.

Verschaffen Sie sich gerne bei einer Besichtigung einen umfassenden Eindruck von

den Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Ausstattung und Details

- + Wohnfläche: ca. 288 m² inkl. Einliegerwohnung (ca. 50 m²)
 - + Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Einbauküche
 - + Böden: Fliesen, Parkett und Vinyl
 - + Badezimmer: Modernes Bad im OG mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne
 - + Fenster: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung
 - + Kamin im Wohnbereich EG und OG
 - + Sichtbalken sorgen für ein wohnliches Ambiente
 - + Rollläden an vielen Fenstern
 - + Dachgeschoss vollständig ausgebaut und bei Selbstbezug nutzbar
 - + Energieklasse G
- Hinweis: An der Fassade sind Risse sichtbar – In der Preisfindung berücksichtigt

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Kleinerdingen. Im familienfreundlichen Stadtteil Kleinerdingen erleben Sie eine besonders sichere und ruhige Wohnumgebung, die durch niedrige Kriminalitätsraten und eine gut ausgebaute Infrastruktur besticht. Hier finden Familien ein harmonisches Miteinander vor, eingebettet in eine nachhaltige und stabile lokale Wirtschaft. Die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und die hochwertigen Einfamilienhäuser im mittleren bis oberen Preissegment schaffen eine ideale Grundlage für ein behagliches und zukunftssicheres Familienleben.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Umgebung legen, präsentiert sich Kleinerdingen als ein idealer Wohnort, der Geborgenheit, Lebensfreude und eine vielversprechende Zukunft in Nördlingen vereint.

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: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25248095 - 86720 Nördlingen - Kleinerdingen

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