

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

# 4,5-Zi.-Wohnung mit 3 Schlafzimmern, Balkon, EBK, Abstellraum, Kellerabteil und TG-Stellplatz

Objektnummer: 26248035



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26248035 - 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: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26248035	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102,54 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1983	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen displays the website's main interface, including a search bar and a table of market prices.

**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: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248035 - 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

**Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung überzeugt mit großzügigen ca. 102,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, Qualität und ein durchdachtes Raumkonzept legen. Das 1983 errichtete Gebäude befindet sich dank kontinuierlicher Modernisierungen in einem sehr guten und laufend instand gehaltenen Zustand – zuletzt im Jahr 2014.

Mit insgesamt 4,5 Zimmern eröffnet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und einladend – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung: Eine barrierefreie Dusche, zwei Waschbecken sowie stilvolle Armaturen sorgen für Komfort im Alltag. Die Renovierung erfolgte 2011 und verbindet zeitgemäßes Design mit Funktionalität. Ergänzend dazu wurde bereits 2006 das Gäste-WC erneuert.

Ein echtes Highlight ist die im Jahr 2014 renovierte Einbauküche in eleganter Hochglanzoptik. Mit einem damaligen Neuwert von 13.900,00 € unterstreicht sie den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einem Dampfgarofen sowie einer hochgestellten Spülmaschine bietet sie beste Voraussetzungen für ambitionierte Hobbyköche und komfortables Arbeiten auf höchstem Niveau.

Auch in den vergangenen Jahren wurde stetig in die Qualität der Wohnung investiert: 2008 wurden die Fußböden in Wohn- und Kinderzimmern erneuert, 2010 entstand der Balkon, der zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien schafft. Die 2011 durchgeführte Badsanierung rundet die

Modernisierungsmaßnahmen ab.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Insgesamt entspricht die Ausstattung einem zeitgemäßen, gehobenen Standard und schafft ein harmonisches, wohnliches Ambiente. Wer eine laufend modernisierte Wohnung mit klarer Raumstruktur und hoher Wohnqualität sucht, findet hier ein überzeugendes Angebot.

Das Hausgeld beträgt anteilig 557,00 Euro monatlich für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz. Davon sind 412,60 Euro umlagefähig (inkl. 294,13 Euro Heizkosten und Wasserabrechnung).

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung zu überzeugen.

**Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Ausstattung und Details

- + 4,5-Zimmer Obergeschosswohnung
- + zwei Kinderzimmer
- + separate Küche mit praktischer angeschlossener Speis
- + Wohnfläche ca. 102,45 m<sup>2</sup>
- + Nutzfläche mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- + großzügiger Balkon angeschlossen an den Wohn- Essbereich
- + Kachelofen im Wohnbereich
- + barrierefrei Dusche im Badezimmer
- + Badezimmer mit zwei Waschbecken und hochwertige Badezimmerausstattung
- + separates WC
- + hochwertige Einbauküche in Hochglanzoptik, inkl. hochgestellter Spülmaschine, Induktionskochfeld, Dampfgarofen und Abzugesse
- + fortlaufend saniert und renoviert
- + Balkon mit ca. 2,34 m<sup>2</sup> (in Wohnfläche einberechnet = 1/4 von 9,35 m<sup>2</sup> Gesamtgröße)
- + eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- + separater ausgebauter Dachgeschossraum mit ca. 28 m<sup>2</sup>
- + Tiefgaragenstellplatz inklusive
- + Hausgeld beträgt anteilig 557,00 Euro monatlich für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz - davon sind 412,60 Euro umlagefähig (inkl. 294,13 Euro Heizkosten und Wasserabrechnung)

**Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Alles zum Standort

Nördlingen besticht als charmante bayerische Mittelstadt mit rund 21.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und das moderate Wachstum von etwa 0,75 % jährlich eine besonders nachhaltige und familienfreundliche Wohnatmosphäre schafft. Die Stadt verbindet eine ruhige, sichere Lage mit einer soliden regionalen Anbindung und einer stabilen Wirtschaft, die vor allem im leichten verarbeitenden Gewerbe verwurzelt ist. Dieses ausgewogene Umfeld garantiert nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine langfristige Wertstabilität, die für Familien eine verlässliche Basis für ein behagliches Zuhause bildet.

Der Stadtteil von Nördlingen zeichnet sich durch seine familienorientierte Infrastruktur und die angenehme, überschaubare Bevölkerungsdichte aus, die ein harmonisches Miteinander in einer lebendigen Gemeinschaft fördert. Hier finden Familien ein sicheres Umfeld, das von einer durchdachten Verkehrsverbindung und einer hervorragenden Bildungs- und Gesundheitsversorgung geprägt ist. Die ruhige Nachbarschaft und die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen bieten ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und ein aktives Familienleben.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen dazu ein, den Nachwuchs in bester Umgebung aufwachsen zu sehen – beispielsweise sind die Hans-Schäufelin-Grundschule und mehrere Kindergärten in nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken ebenfalls hervorragend gewährleistet, wobei die nächste Arztpraxis bereits in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung an, die

Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben schenken. Auch kulturelle Angebote und gastronomische Einrichtungen sind bequem zu erreichen und bereichern das Familienleben mit vielfältigen Möglichkeiten. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Nördlingen Bahnstation in nur sieben Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus sicherer Lage, umfassender Infrastruktur und naturnaher Erholung macht Nördlingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und glückliche Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Weitere Informationen

**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. 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.

**Objektnummer: 26248035 - 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)