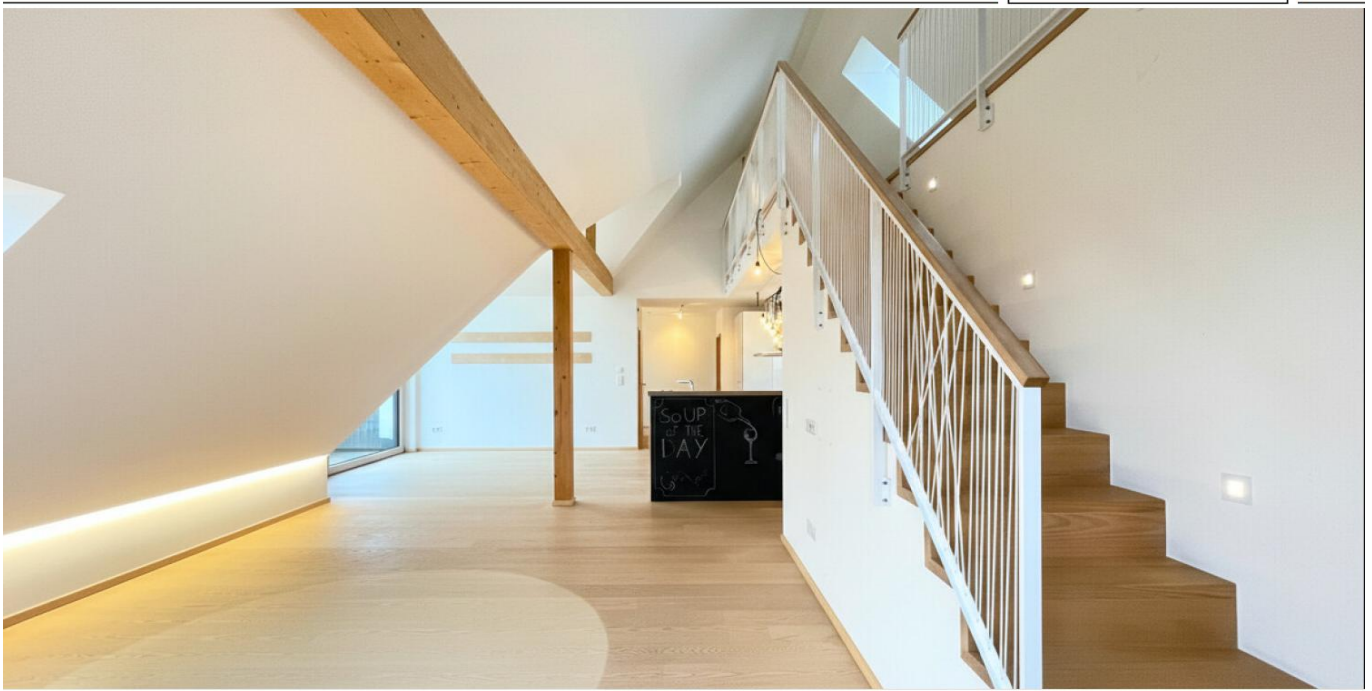


Nördlingen / Baldingen - Baldingen

# Traumhafte Dachgeschosswohnung – lichtdurchflutet mit Galerie, Balkon & Garage

Objektnummer: 26248010



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

**MIETPREIS: 1.470 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

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

Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Auf einen Blick

|              |                           |             |                       |
|--------------|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26248010                  | Mietpreis   | 1.470 EUR             |
| Wohnfläche   | ca. 118,97 m <sup>2</sup> | Nebenkosten | 240 EUR               |
| Zimmer       | 3.5                       | Wohnung     | Dachgeschoss          |
| Schlafzimmer | 2                         | Bauweise    | Holz                  |
| Badezimmer   | 1                         | Nutzfläche  | ca. 49 m <sup>2</sup> |
| Baujahr      | 2018                      | Ausstattung | Balkon                |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |             |                       |

Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 19.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Befeuerung                 | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 2018                       |

Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



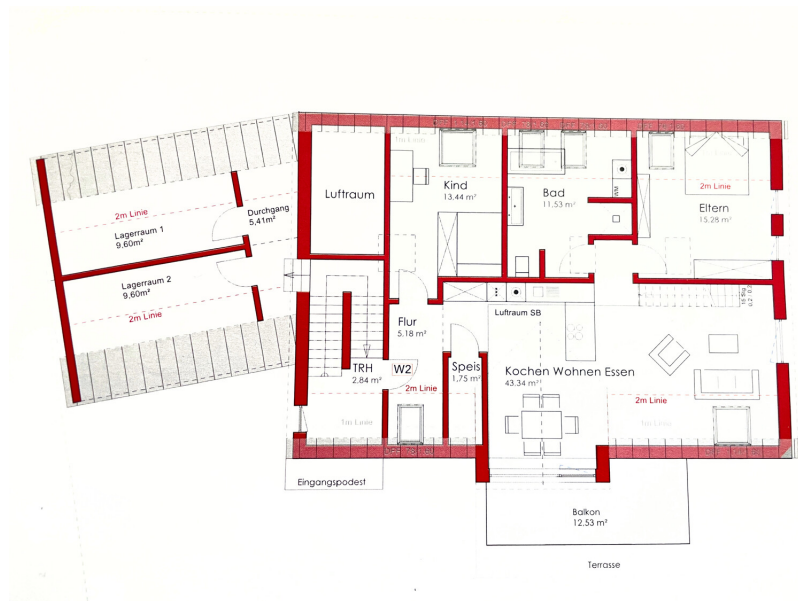
Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## 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: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau verkörpert. Auf ca. 118,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 3,5 Zimmern in einem 2018 fertiggestellten, äußerst gepflegten 2-Parteien-Haus. Das gesamte Objekt präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt mit einer Ausstattung, die gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn-, Koch- und Essbereich mit rund 43 m<sup>2</sup>. Großzügige, dreifachverglaste Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Hier verschmelzen Kochen, Genießen und Wohnen zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt – ideal für entspannte Abende ebenso wie für gesellige Zusammenkünfte.

Die moderne Einbauküche mit Elektrogroßgeräten ist stilvoll im Raum integriert. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: Badewanne, bodengleiche Dusche sowie ein Doppelwaschbecken sorgen für Komfort und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist die stilvoll ausgebaute Galerieebene im Dachspitz sowie ein zusätzlicher Aufenthaltsraum im Dachspitz. Diese Flächen eröffnen Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Arbeitsbereich, Leseecke, Hobbyraum

oder persönlicher Rückzugsort.

Hochwertige Ausstattung & durchdachte Details: Edles Parkett und Fliesenbeläge, Elektrisch gesteuerte Rollläden, Dreifachverglaste Fenster mit exzellentem Wärme- und Schallschutz, Modernste Be- und Entlüftungsanlage für optimales Raumklima, Zwei praktische Abstellräume (Vorrat & Dachspitz)

Das Gebäude entspricht der Effizienzhaus-Energieklasse A+ und wird über eine zentrale Heizungsanlage versorgt – energieeffizient und zukunftsorientiert.

Ein Garagenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz stehen zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot ab.

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Design und Energieeffizienz zu einem exklusiven Wohnambiente. Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch, die modernes Wohnen in besonderer Atmosphäre schätzen.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Nichtraucher; Haustiere sind nicht gestattet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese exklusive Wohnung. Für eine zügige Bearbeitung bitten wir vorab um die Übersendung einer Mieterselbstauskunft, der letzten drei Gehaltsnachweise, einer Kopie des Personalausweises sowie – falls vorhanden – einer aktuellen SCHUFA-Auskunft.

**Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen**

## Ausstattung und Details

- + Ca. 118,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3,5 Zimmer
- + Sehr großzügiger Koch-Ess-Wohnbereich
- + Abstellraum zur Vorratshaltung
- + Zwei separate Schlafzimmer
- + Modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und bodengleicher Dusche
- + Hochwertige Bodenbeläge: Parkett & Fliesen
- + Einbauküche mit Elektrogroßgeräten
- + Stilvoll ausgebaute Galerieebene im Dachspitz
- + Ausgebauter Aufenthaltsraum im Dachspitz
- + Großer Balkon
- + Dreifachverglaste Fenster (wärme- und schalldämmend)
- + Elektrisch gesteuerte Rollläden
- + Effizienzhaus Energieklasse A+
- + Modernste Be- und Entlüftungsanlage
- + 1 Garagenstellplatz & 1 Stellplatz im Freien

**Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen**

## Weitere Informationen

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: 26248010 - 86720 Nördlingen / Baldingen - Baldingen

## 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)