

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## 3,5-Zimmer-Wohnung mit Einfamilienhaus-Charakter – ca. 95 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage mit EBK und Stellplatz

Objektnummer: 26248077



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

MIETPREIS: 1.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

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

**Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26248077</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>200 EUR</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	105.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## 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: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Die stilvoll sanierte Wohnung vereint auf rund 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein außergewöhnliches Wohngefühl mit dem Charakter eines kleinen Einfamilienhauses. Durch den separaten Anbau mit eigenem Eingangsbereich genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – ein Wohnkonzept, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Bereits der eigene Eingang im Erdgeschoss vermittelt ein angenehmes Ankommen. Hier bietet sich ausreichend Platz für einen Schuhschrank oder eine kleine Empfangssituation. Direkt anschließend befinden sich die praktische Waschküche sowie zusätzliche Lagerflächen. Über die Treppe gelangen Sie in den vorgelagerten Flurbereich der Wohnung, der sich ideal für eine Garderobe eignet.

Die Wohnung selbst empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsflur, der nicht nur viel Stauraum bietet, sondern sich auch hervorragend als kleiner Home-Office-Bereich nutzen lässt. Von hier aus sind sämtliche Räume komfortabel erreichbar.

Auf der linken Seite befindet sich das helle Tageslichtbad mit WC und Badewanne. Direkt daneben liegt ein äußerst großzügig geschnittenes Schlafzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre. Rechts vom Flur gelangen Sie in die hochwertige Küche, die mit einer modernen Einbauküche inklusive gehobener Elektrogeräte ausgestattet ist. Dank der großzügigen Raumgestaltung findet sich hier ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich. Angrenzend befindet sich eine praktische Vorratskammer.

Das großzügige Ess- und Wohnzimmer überzeugt durch seine offene und einladende Atmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für modernes Wohnen und gesellige Stunden. Gegenüber der Küche befindet sich ein weiterer sehr großer Schlafraum, der flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die vorhandene Außenfläche vor der Wohnung. Eine Gartennutzung vor dem Haus ist ebenfalls möglich und schafft zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung eignet sich optimal für Paare, die großzügiges und ruhiges Wohnen mit besonderem Wohncharakter schätzen.

Die Lage überzeugt durch ihre angenehm ruhige Wohnatmosphäre in einer Sackgasse. Die angrenzenden Gewerbebetriebe sorgen dabei kaum für Einschränkungen: Die umliegenden Industriebetriebe sind am Wochenende geschlossen. Ebenso hat die benachbarte

**Weinhandlung ab Samstagmittag bis einschließlich Montag geschlossen und öffnet erst wieder am Dienstag. Dadurch genießen Sie insbesondere an den freien Tagen eine außergewöhnlich entspannte und ruhige Wohnsituation.**

**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: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Ausstattung und Details**

- + **2025 umfassend sanierte Wohnung**
- + **Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- + **Separater Anbau mit eigenem Hauseingang**
- + **Wohngefühl mit Einfamilienhaus-Charakter**
- + **Ruhige Lage in einer Sackgasse**
- + **Gartennutzung möglich**
- + **Hochwertige Vinylböden in den Wohn- und Schlafräumen**
- + **Tageslichtbad mit Badewanne und WC**
- + **Hochwertige Einbauküche mit gehobenen Elektro Großgeräten**
- + **Küche mit zusätzlichem Platz für kleinen Essbereich**
- + **Praktische Vorratskammer**
- + **Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe/Home-Office**
- + **Zusätzlicher Garderobenbereich im Treppenaufgang**
- + **Waschküche mit zusätzlicher Lagerfläche**
- + **Großzügiges Wohn- und Esszimmer**
- + **Zwei sehr große Schlafräume**
- + **Außenfläche vor der Wohnung vorhanden (Gartennutzung möglich)**
- + **Gute Privatsphäre durch separate Gebäudesituation**

**Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Alles zum Standort**

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. 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.

In der Stadt sind ca. 10 Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Förder-, Wirtschafts-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Infrastruktur wird ergänzt durch die medizinische Versorgung von Allgemeinärzten, Fachärzten und einem Stiftungs Krankenhaus. Soziale Einrichtungen, wie betreutes Wohnen und Seniorenheim finden Sie ebenso in der Kernstadt. Nördlingen bietet Ihnen außerdem zahlreiche Freizeitgestaltungen (z.B. Restaurants, Eisdielen, Cafés, Diskothek, Kino, Minigolf, Jugendtreffclub, Sportvereine, Tanzschulen, Fitnesszentren, Natureisplatz und vieles mehr) für Groß und Klein. Sie finden hier auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Modehäuser, Spielwarenläden, Multimediageschäfte sowie Sportgeschäfte.

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. Zur Schwabenhauptstadt Augsburg sind es 75 km und zur Bayernhauptstadt München 144 km. Diese Städte liegen in südlicher Richtung und sind gut über die B25, B2 und A8 zu erreichen. Weitere Großstädte wie Nürnberg mit einer Distanz von 92 km (über B466) und Stuttgart mit einer Entfernung von 114 km (B29) sind ebenso bequem mit dem Pkw oder Bahn zu erreichen.

**Objektnummer: 26248077 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**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.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26248077 - 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)**