

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

# Ein- bis Zweifamilienhaus in idyllischer stadtnaher Lage in Nördlingen

Objektnummer: 22248003



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

• KAUFPREIS 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: - 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22248003
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	250.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.01.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Die Immobilie



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Ein erster Eindruck

Im westlichen Teil Nördlingens, nahe des Südtiroler Viertels ist dieses seltene Grundstück mit ca. 900 m<sup>2</sup> zu finden, das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und mit einem weiteren kleinen Einfamilienhaus bebaut ist. Idyllisch an der Eger gelegen bietet Ihnen diese Immobilie eine herrliche Lage im Grünen und kann gleichzeitig mit fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte aufwarten. Hier können Sie sich Ihren Familientraum nach Ihren individuellen Vorstellungen verwirklichen. Ob Sie im Zweifamilienhaus erstmal nur eine Wohnung beziehen und die andere vermieten, sich mit entsprechenden Grundrissänderungen ein großes Einfamilienhaus schaffen, im kleineren Haus im Garten einen Hobby-/Wellnessbereich einrichten oder dieses abreißen, um von Ihrem nun größeren Garten den ungehinderten Blick auf die Eger zu genießen - vieles ist möglich! Holen Sie diese Häuser aus ihrem Dornröschenschlaf und erwecken Sie sie mit Ihrer Familie wieder zum Leben. Bezauberndes Wohnen ist garantiert. Insgesamt 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen das zudem vollunterkellerte (knapp 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche) Zweifamilienhaus auf zwei Etagen; im Erdgeschoss sind momentan 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche mit angeschlossenem Essbereich, 1 Badezimmer, 1 separates WC und ein Abstellraum untergebracht. Das vor einigen Jahren renovierte Obergeschoss verfügt über eine Wohnung mit 3 Räumen sowie eine Küche, ein Badezimmer und ein Abstellraum. Der Dachspitz ist nicht ausgebaut. Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten jedoch nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Modernisierungen und die Anpassung an heutige Wohnstandards sollten in Ihre Überlegungen einfließen. Zudem wird momentan noch über eine Sickergrube entwässert, der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem sollte vorgenommen werden. In der Doppelgarage auf rund 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche stellen Sie Ihre Pkw, Fahrräder etc. sicher ab. Das kleinere Haus ist schon seit Jahrzehnten nicht mehr bewohnt und bedarf damit einer Grundsanierung. Ca. 85 m<sup>2</sup> Grundfläche finden Sie hier vor. Auch ein Abriss eröffnet gestalterische Möglichkeiten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ein Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen.

Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Ausstattung und Details

### **Zweifamilienhaus:**

**Kellergeschoss mit rund 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Erdgeschosswohnung mit 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Diele (ca. 79 m<sup>2</sup>)**

**Obergeschosswohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Abstellraum und Balkon (ca. 66 m<sup>2</sup>)**

**Garage mit Platz für 2 PkW - ca. knapp 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Einfamilienhaus/Austragshaus mit einer Grundfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>, sanierungsbedürftig**

Objektnummer: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Alles zum Standort

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: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 250.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 22248003 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen**  
**E-Mail: donau-ries@von-poll.com**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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