Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Helle 2,5-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit Einbauküche, Badewanne, Hauswirtschaftsraum und Terrasse

Objektnummer: 25248038

MIETPREIS: 750 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 70 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248038
Wohnfläche	ca. 70 m²
Etage	1
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Mietpreis	750 EUR
Nebenkosten	140 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese einladende Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1968 erbauten und gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnanlage präsentiert sich durchweg gepflegt und ist umgeben von einer angenehmen Nachbarschaft. Die Gesamtwohnfläche von ca. 70 m² verteilt sich auf 2,5 Zimmer und bietet optimalen Raum für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Komfort und eine funktionale Aufteilung legen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den großzügigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind. Ein praktischer Abstellraum befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich und schafft zusätzlichen Stauraum. Der Wohnbereich ist hell und geräumig und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der in Richtung Garten ausgerichtet ist. Dieser Balkon bietet die Möglichkeit für entspannte Stunden im Freien. Das geräumige Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Zugang zum Balkon verfügt, bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, sodass Sie sich hier eine gemütliche Rückzugsoase schaffen können. Durch die gut durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage der Räume bietet die Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde regelmäßig instand gehalten und 2025 zuletzt modernisiert, sodass sie sich in einem gepflegten Zustand befindet. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit und trägt zum allgemeinen Wohnkomfort bei. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Eine Einbauküche gehört ebenfalls zum Angebot, ist allerdings schon etwas in die Jahre gekommen und kann jederzeit von den Mietern durch eine eigene Einbauküche ersetzt werden. Ergänzt wird die reizvolle Wohnungsbeschreibung durch ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder steht im Untergeschoss des Gebäudes ein Fahrradraum zur Verfügung, der eine sichere und bequeme Lagerungsmöglichkeit bietet. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort, um den Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten. Die Wohnung ist bezugsfertig und erwartet ihre neuen Bewohner. Insgesamt zeichnet sich diese Wohnung durch ihre gelungene Raumaufteilung, die gepflegte Ausstattung und die zentrale Lage aus. Sie bietet ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnambiente. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um einen umfassenden Eindruck zu gewinnen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

- gepflegte Wohnanlage
- Aufzug
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Balkon mit Garten-Ausrichtung
- geräumiges Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon
- Abstellraum am Eingangsbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche inklusive
- Kellerabteil
- Fahrradraum im UG
- bezugsfertig

Objektnummer: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25248038 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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