

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

# Exklusiv ausgestattete DHH in begehrter Wohnlage – mit Garten, Garage und großzügigem Raumangebot

Objektnummer: 26248057



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

MIETPREIS: 1.670 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 362 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

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

**Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26248057</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.670 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 161,08 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>480 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.08.2026</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 64 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2005</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>91.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2005</b>

Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



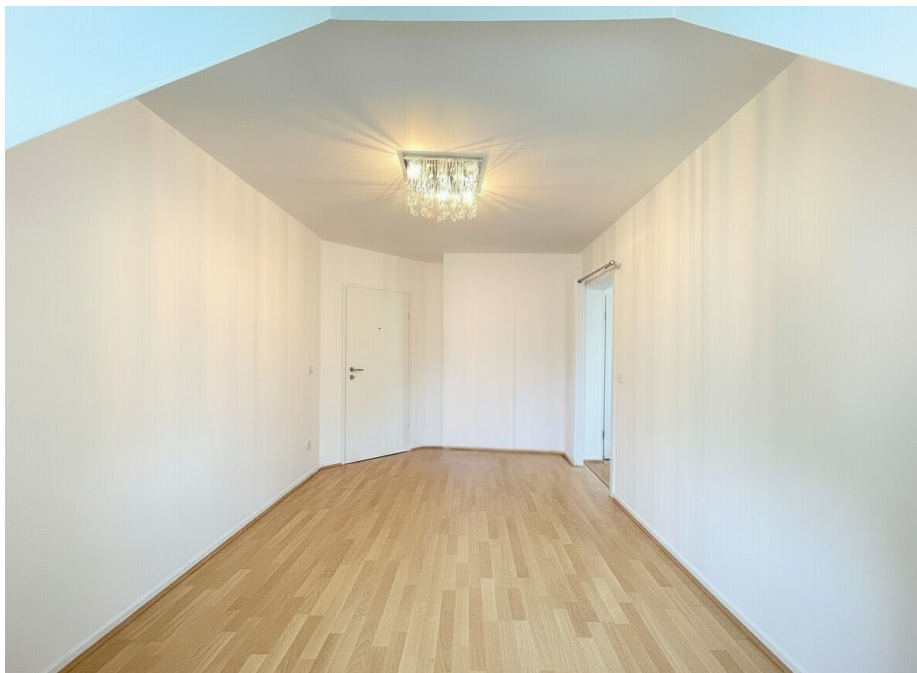
Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



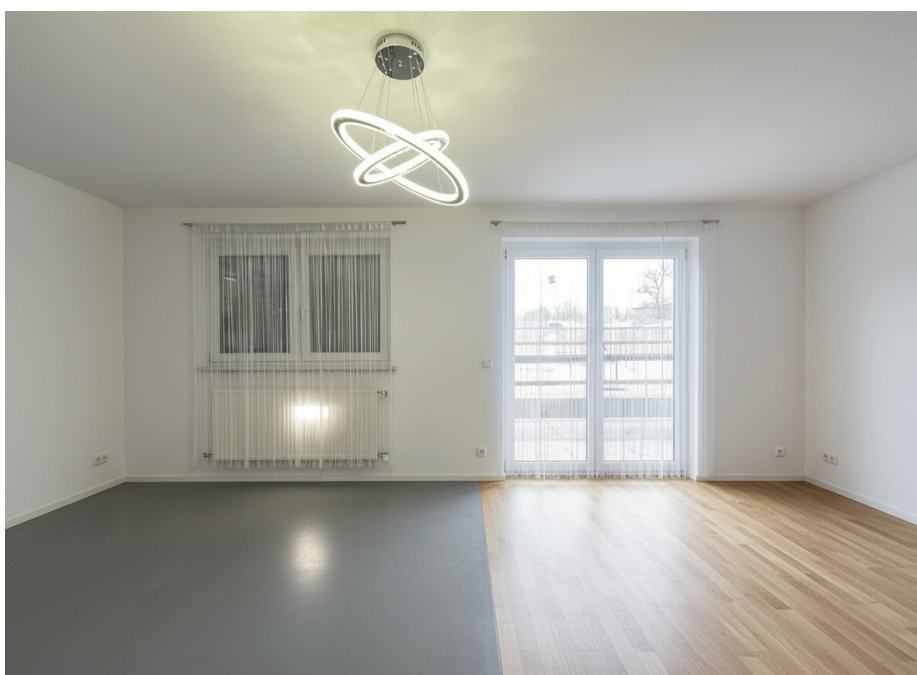
Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



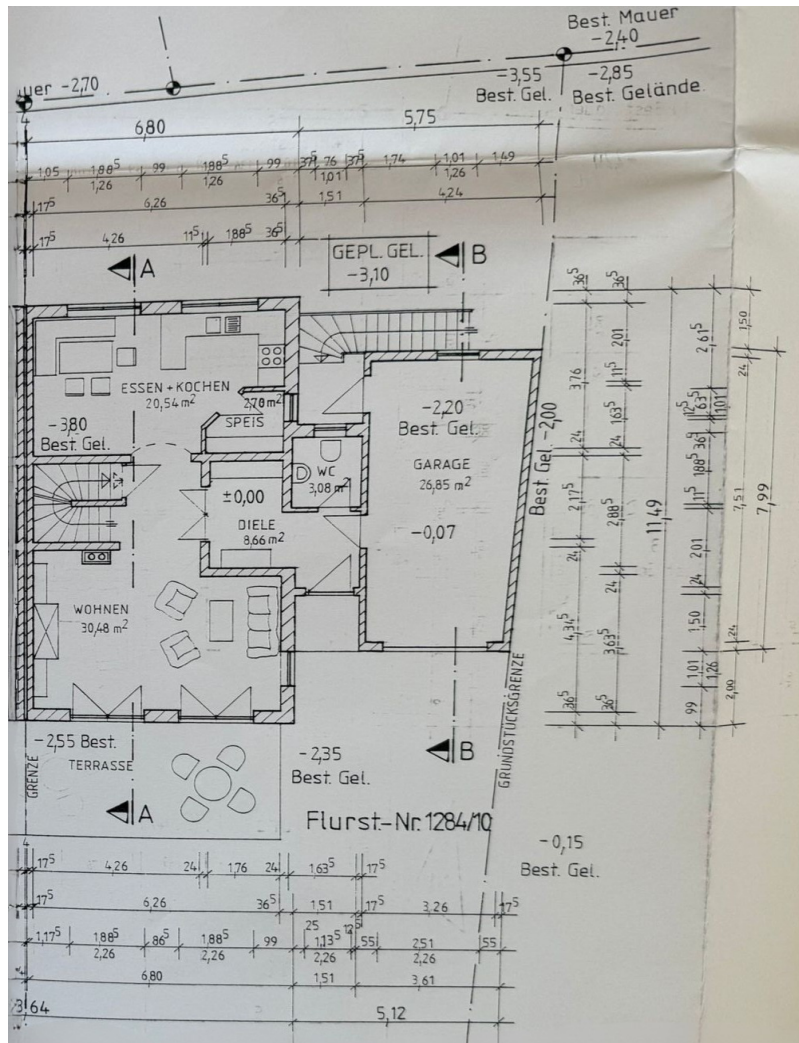
Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie

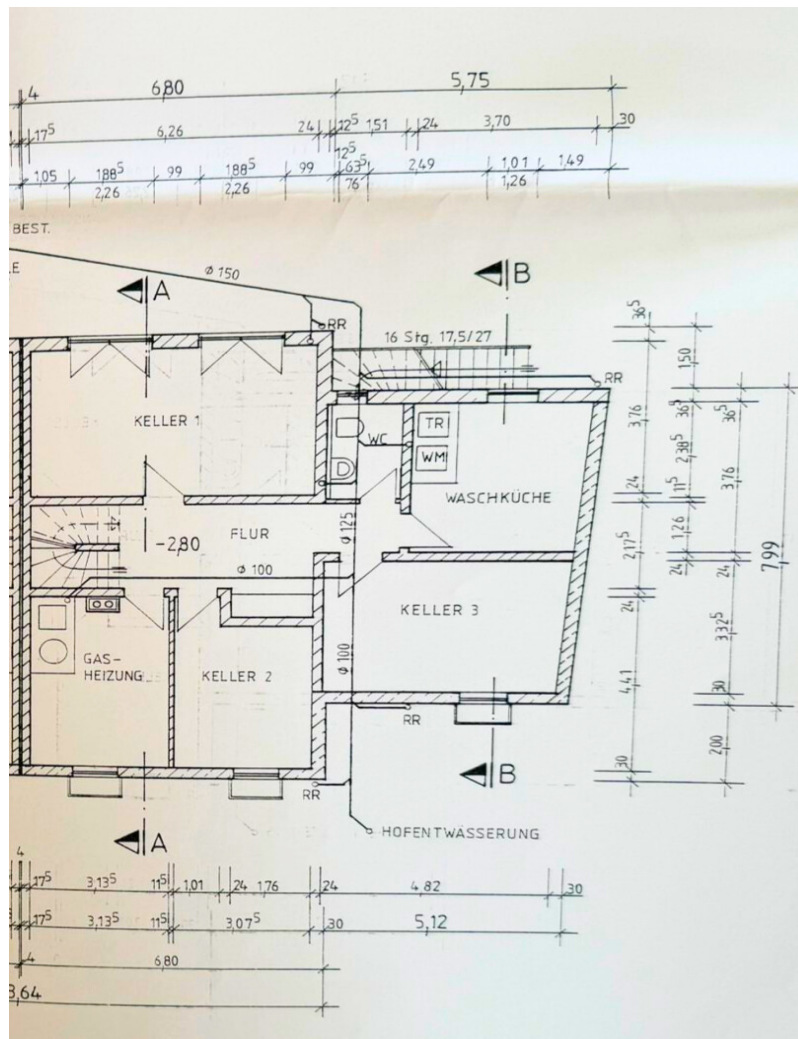


Objektnummer: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

# 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: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2005 überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und eine besonders attraktive Wohnlage direkt am Stadtrand. Mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet diese Immobilie höchsten Wohnkomfort für anspruchsvolle Mieter.

Auf einem ca. 362 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von hier zur Garage, der Ihnen zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Glastüren, die einen nahtlosen Übergang zur Terrasse und in den liebevoll eingewachsenen Garten schaffen. Die dichte Heckenbepflanzung sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und eine angenehme, ruhige Atmosphäre. Die offen gestaltete Küche mit integriertem Essbereich unterstreicht das moderne Wohnkonzept. Eine Einbauküche ist vorhanden und kann auf Wunsch gegen Ablöse übernommen werden – alternativ besteht die Möglichkeit, eine eigene Küche einzubauen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein komfortables Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein Badezimmer. Zwei helle Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer oberhalb der Garage bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro oder Gästezimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein weiteres großzügiges Zimmer, ideal als zusätzliches Schlaf- oder Kinderzimmer.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung: Hier stehen ein Gästezimmer, ein Hobbyraum, ein Abstellraum, ein Gästebad, eine Waschküche sowie der Heizungsraum zur Verfügung und bieten zusätzlichen Platz für individuelle Bedürfnisse.

Die Ausstattung der Immobilie ist durchgehend hochwertig: Alle Wohnbereiche – mit Ausnahme der Schlafräume – sind mit Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet. In den Schlafräumen wurde Laminat verlegt. Eine Zentralheizung sowie zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Der großzügige Außenbereich umfasst eine ca. 88 m<sup>2</sup> große Garten- und Terrassenfläche, die

**zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze in der großen Hofeinfahrt runden dieses attraktive Angebot ab.**

**Diese exklusive Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause mit viel Platz und Privatsphäre suchen.**

**Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese moderne, durchdacht ausgestattete Wohnung persönlich kennenzulernen.**

**Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Nichtraucher; Haustiere sind nicht gestattet. 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: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Ausstattung und Details**

- + **Exklusive Doppelhaushälfte mit großzügigem Raumkonzept**
- + **Sehr große Garage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- + **Zwei zusätzliche Stellplätze im Hof**
- + **Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum eingewachsenen Garten**
- + **Direkter Zugang vom Wohnzimmer auf Terrasse und Garten über bodentiefe Fenster/Türen**
- + **Geschützter, kaum einsehbarer Außenbereich mit hoher Privatsphäre**
- + **Hochwertige Einbauküche**
- + **Großzügiges Wohnzimmer mit stilvollem Kamin**
- + **Fliesenböden mit Fußbodenheizung in den Wohnbereichen**
- + **Laminatböden in den Schlafräumen**
- + **Kunststofffenster 2-fach-Verglasung**
- + **Gas-Zentralheizung**
- + **Helle Kellerräume durch bodentiefe Fenster bzw. Türen**
- + **Viel Nutz-, Hobby- und Stauraum**
- + **Ausgebauter Bereich über der Garage sowie zusätzliches Dachgeschosszimmer**

**Objektnummer: 26248057 - 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: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26248057 - 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)**