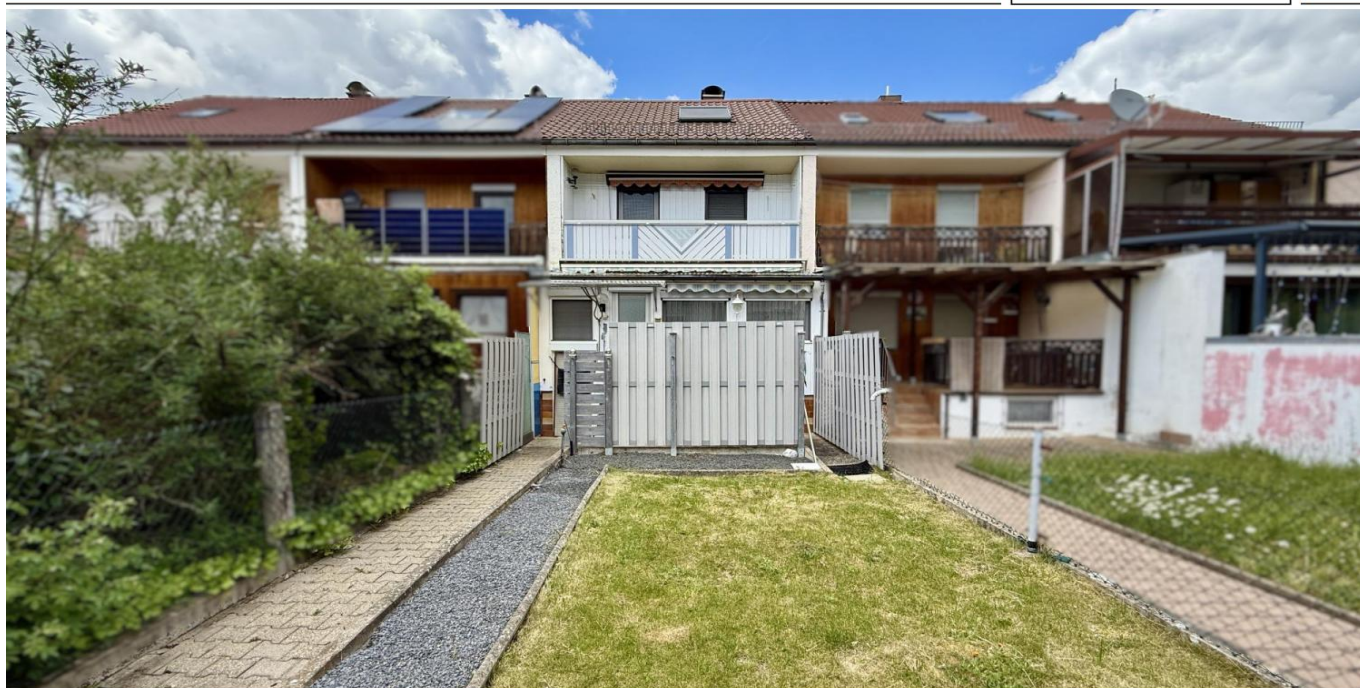


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Immaculately maintained terraced house with extra plot of land including garage and outbuildings

Property ID: 25248034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,82 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 225 m²

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

At a glance

Property ID	25248034
Living Space	ca. 81,82 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	275.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 30 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	235.63 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

A first impression

For sale is a well-maintained terraced house built in 1954, situated on a plot of approximately 225 m². With a living area of approximately 81.82 m² and an additional usable area of approximately 30.34 m², this property offers ample space to meet your needs. The house has been partially modernized in recent years to enhance the comfort of its future residents. The layout comprises a total of five rooms, including three bedrooms, providing privacy for the family. Two bathrooms, one of which is located in the basement, offer added convenience and flexibility. A particular highlight is the modern fitted kitchen, installed in 2017 and equipped with all necessary appliances. The kitchen is complemented by a conservatory of approximately 6 m², which also features a kitchenette. This provides an ideal opportunity to create an outdoor dining area, regardless of the season. The property underwent partial modernization between 2011 and 2014, including the installation of a new front door in 2014 and a complete roof replacement and the replacement of almost all windows with triple glazing in 2011. These measures significantly contribute to the energy efficiency and security of the house. The house is heated by both a wood-burning stove and a central heating system, ensuring a comfortable room temperature. The property includes an outdoor parking space located behind the garden on the private grounds. Additionally, a separate plot of land of approximately 95 m² is available nearby, featuring a single garage, an outbuilding, and an outdoor area (terrace). This area is equipped with electricity and water connections, offering further usage options, whether for DIY projects or as additional living space. The terraced house impresses with its well-thought-out layout and functional use of the available space. The careful modernizations of recent years have brought the house up to contemporary standards and provide a solid foundation for individual design ideas. The generously sized plot provides ample outdoor space, allowing for relaxing hours in your own garden. In short, this property offers an attractive opportunity for a comfortable home in a quiet neighborhood. If you are looking for a well-maintained and well-equipped house that offers you and your family comfortable and pleasant living, this property could be perfect for you. Schedule a viewing appointment to see this thoughtfully designed property for yourself. We look forward to showing you around.

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Details of amenities

- + Baujahr ca. 1954
- + ca. 135 m² ohne Erbbaurecht
- + ca. 81,82 m² Wohnfläche und ca. 30,34 m² Nutzfläche
- + 2014: neue Eingangstür
- + 2011: neue Dacheindeckung und teilweise neue Fenster mit Dreifachverglasung
- + zwei Badezimmer (eines im KG)
- + inklusive Einbauküche von 2017
- + ca. 6 m² Wintergarten mit zusätzlicher Küche
- + Außenstellplatz hinterhalb vom Garten auf dem eigenen Grundstück
- + separates ca. 95 m² großes Grundstück mit Einzelgarage, Nebengebäude und Außenfläche (Terrasse) mit Strom und Wasseranschlüsse

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Innenstadtlage von Nördlingen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. 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.

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 235.63 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

IHRE ANFRAGE:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com