

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Erstbezug nach Sanierung: Hochparterre-Wohnung mit 3 Zimmern, Balkon und neuer EBK in Nördlingen

Número de propiedad: 24248019



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 80,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	24248019
Superficie habitable	ca. 80,6 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1971

Precio de compra	299.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 9 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	114.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.01.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

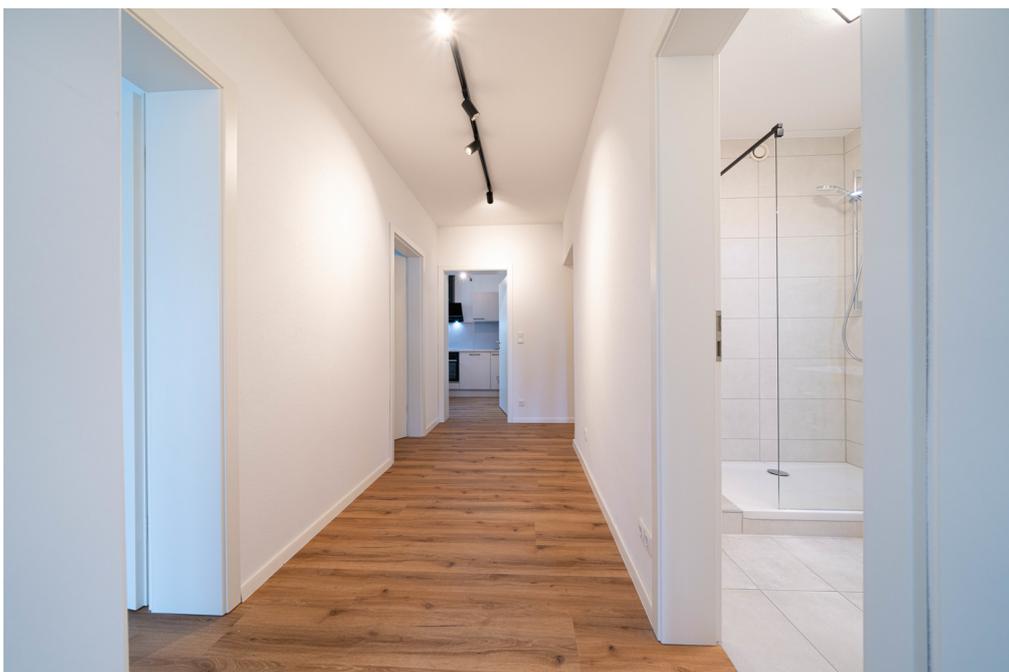
Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Una primera impresión

Besichtigen, einziehen und wohlfühlen! Diese attraktive, helle und grundlegend sanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1971. Die moderne 80,6 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im Hochparterre und verfügt über einen großzügigen Balkon. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der geräumige Wohnbereich mit angeschlossenem Balkon ins Auge. Der überdachte Sitzbereich ist nach Westen ausgerichtet, sodass Sie hier die Abendsonne in vollen Zügen genießen können. Neben dem Wohnzimmer gibt es zwei gemütliche Schlafzimmer, die mit schickem Vinylboden ausgestattet sind. Das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss wurde ebenso wie das separate WC modern renoviert und verfügt über hochwertige Fliesen. Die Einbauküche mit Elektrogroßgeräten ist im Kaufpreis bereits inklusive. Die Wohnanlage verfügt über einen Aufzug und bietet Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller sowie allgemeine Trockenräume. Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum mit Steckdose zugeordnet. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 270 €. Die Wohnung steht leer und ist bezugsfertig. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage, die eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Dank der modernen Sanierung und der hochwertigen Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer Immobilie zum Erstbezug sind. Kaufen statt mieten - diese Perspektive bietet Ihnen diese Wohnung perfekt. Gerne lassen wir Ihnen unverbindlich einen Finanzierungsvorschlag unterbreiten. Für weitere Informationen hierzu, zur Wohnung oder zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne!

Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Detalles de los servicios

- + Erstbezug nach Sanierung
- + helle, vollständig sanierte Hochparterre-Wohnung
- + schicker Designbelag Vinyl in allen Räumen und moderne Fliesen im Bad und WC
- + gepflegte Wohnanlage mit Aufzug
- + Wohnzimmer mit angeschlossenem Balkon, 2 Schlafzimmer, Flur und Bad, WC extra
- + Balkon mit Westausrichtung, hier können Sie die Abendsonne genießen
- + Einbauküche mit Elektrogroßgeräten bereits inklusive
- + absolut gepflegte Wohnanlage mit Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller
- + allgemeine Trockenräume vorhanden
- + separater Kellerraum mit Steckdose
- + Hausgeld derzeit 270 €
- + bezugsfertig und leerstehend

Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Condado de Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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