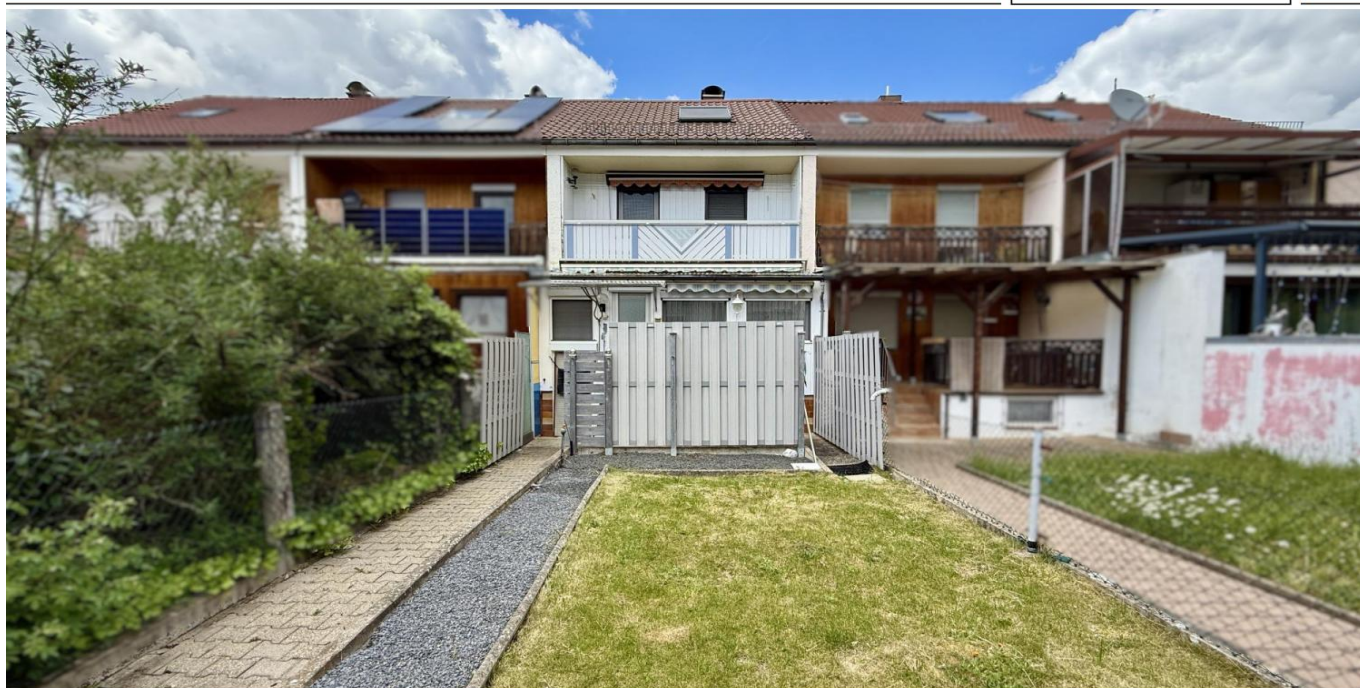


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Casa adosada impecablemente mantenida con parcela de terreno adicional que incluye garaje y dependencias.

Número de propiedad: 25248034



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

PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81,82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25248034 - 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: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25248034                                       |
| Superficie habitable | ca. 81,82 m <sup>2</sup>                       |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1954                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 275.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | Gas        |
| Certificado energético válido hasta | 29.04.2035 |
| Fuente de energía                   | Gas        |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 235.63 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1954                   |

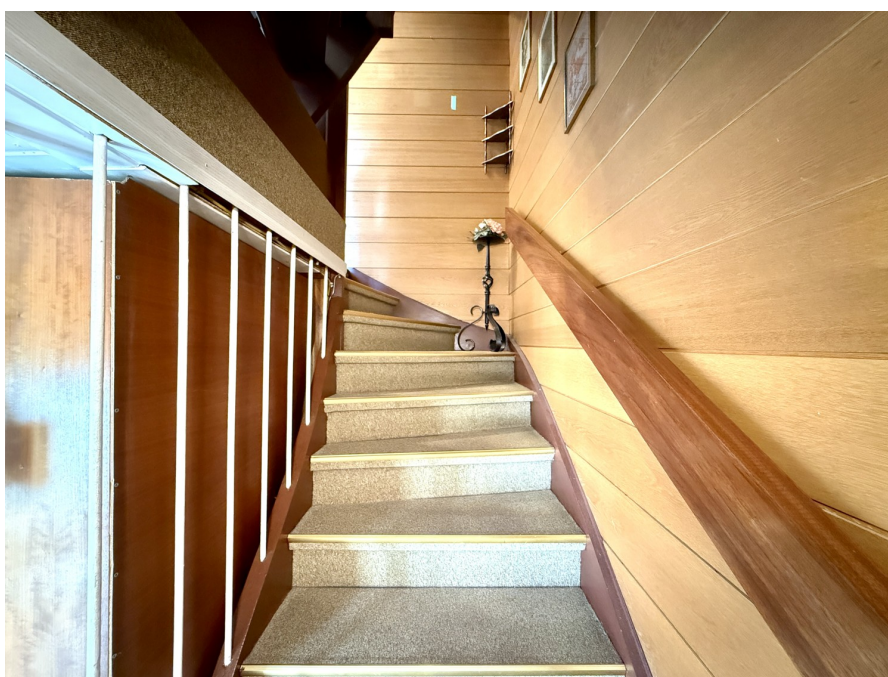
Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

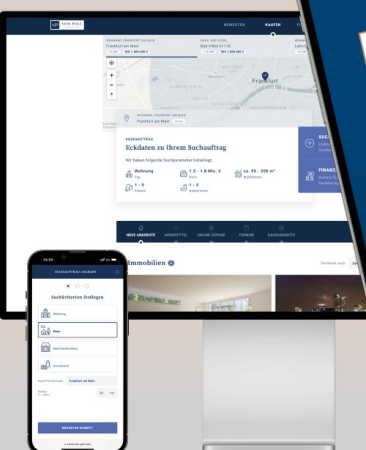
## La propiedad



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

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



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Una primera impresión

Se vende una casa adosada en buen estado, construida en 1954, situada en una parcela de aproximadamente 225 m<sup>2</sup>. Con una superficie habitable de aproximadamente 81,82 m<sup>2</sup> y una superficie útil adicional de aproximadamente 30,34 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece un amplio espacio para satisfacer sus necesidades. La casa ha sido parcialmente modernizada en los últimos años para mejorar la comodidad de sus futuros residentes. La distribución consta de un total de cinco estancias, incluyendo tres dormitorios, lo que proporciona privacidad a la familia. Dos baños, uno de ellos en el sótano, ofrecen mayor comodidad y flexibilidad. Destaca especialmente la moderna cocina equipada, instalada en 2017 y equipada con todos los electrodomésticos necesarios. La cocina se complementa con un invernadero de aproximadamente 6 m<sup>2</sup>, que también incluye una cocina americana. Esto ofrece la oportunidad ideal para crear un comedor al aire libre, independientemente de la temporada. La propiedad se sometió a una modernización parcial entre 2011 y 2014, incluyendo la instalación de una nueva puerta de entrada en 2014, la sustitución completa del tejado y la sustitución de casi todas las ventanas por triple acristalamiento en 2011. Estas medidas contribuyen significativamente a la eficiencia energética y la seguridad de la casa. La casa se calienta mediante una estufa de leña y un sistema de calefacción central, lo que garantiza una temperatura ambiente agradable. La propiedad incluye una plaza de aparcamiento exterior situada detrás del jardín, en el terreno privado. Además, hay una parcela independiente cercana de aproximadamente 95 m<sup>2</sup>, con un garaje individual, una dependencia y una terraza exterior. Esta zona está equipada con conexiones de electricidad y agua, lo que ofrece más opciones de uso, ya sea para proyectos de bricolaje o como espacio habitable adicional. La casa adosada impresiona por su cuidada distribución y el uso funcional del espacio disponible. Las cuidadosas modernizaciones de los últimos años han adaptado la casa a los estándares contemporáneos y proporcionan una base sólida para ideas de diseño personalizadas. La amplia parcela ofrece un amplio espacio exterior, ideal para relajarse en su propio jardín. En resumen, esta propiedad ofrece una atractiva oportunidad para una casa cómoda en un barrio tranquilo. Si busca una casa bien mantenida y equipada que le ofrezca a usted y a su familia una vida cómoda y agradable, esta propiedad podría ser perfecta. Programe una visita para ver esta propiedad cuidadosamente diseñada. Esperamos poder mostrársela.

Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Detalles de los servicios

- + Baujahr ca. 1954
- + ca. 135 m<sup>2</sup> ohne Erbbaurecht
- + ca. 81,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 30,34 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 2014: neue Eingangstür
- + 2011: neue Dacheindeckung und teilweise neue Fenster mit Dreifachverglasung
- + zwei Badezimmer (eines im KG)
- + inklusive Einbauküche von 2017
- + ca. 6 m<sup>2</sup> Wintergarten mit zusätzlicher Küche
- + Außenstellplatz hinterhalb vom Garten auf dem eigenen Grundstück
- + separates ca. 95 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Einzelgarage, Nebengebäude und Außenfläche (Terrasse) mit Strom und Wasseranschlüsse

Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 235.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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