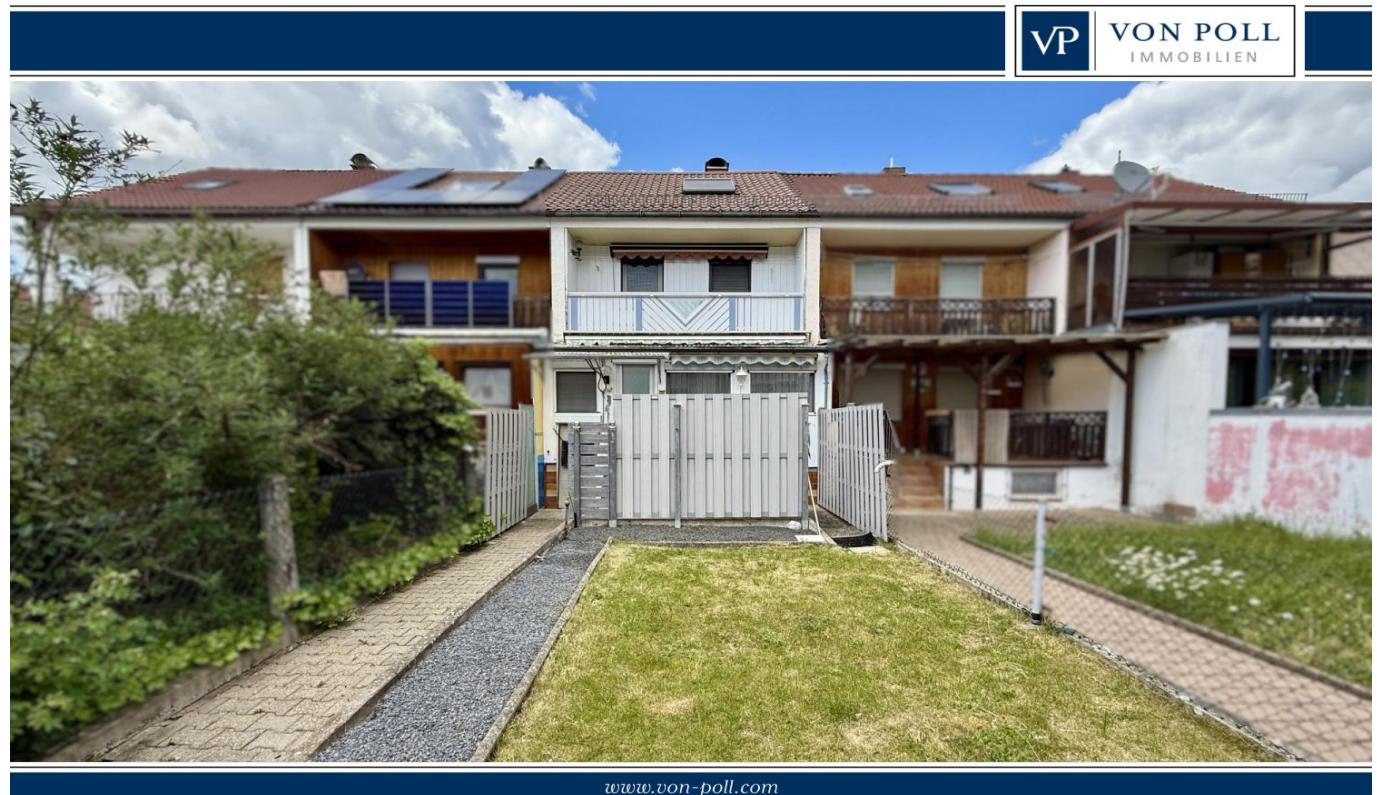


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Maison mitoyenne impeccamment entretenue avec terrain supplémentaire comprenant garage et dépendances.

**CODE DU BIEN: 25248034**



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

**PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248034	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 81,82 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1954	Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	235.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1954

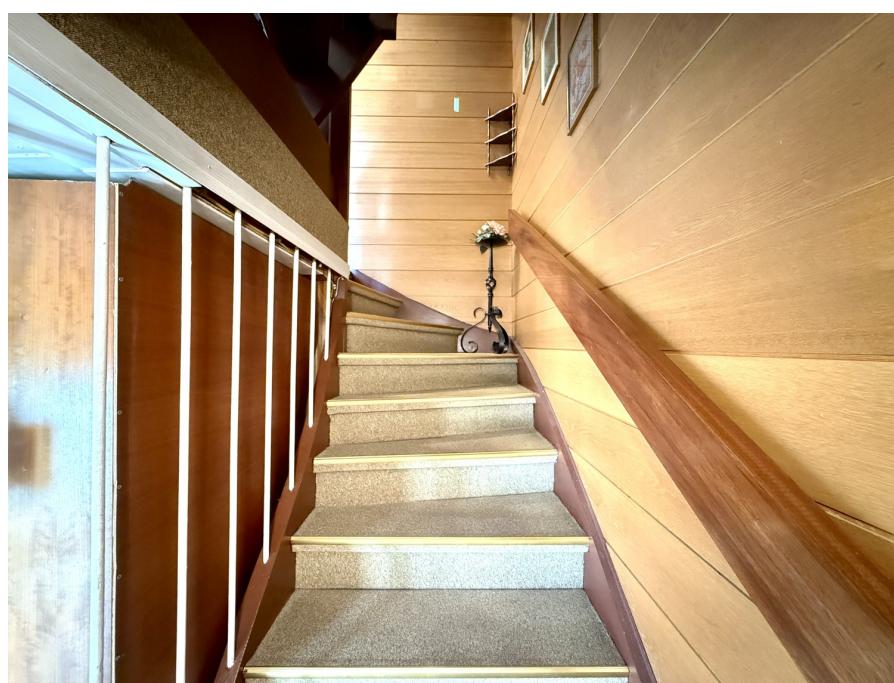
CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



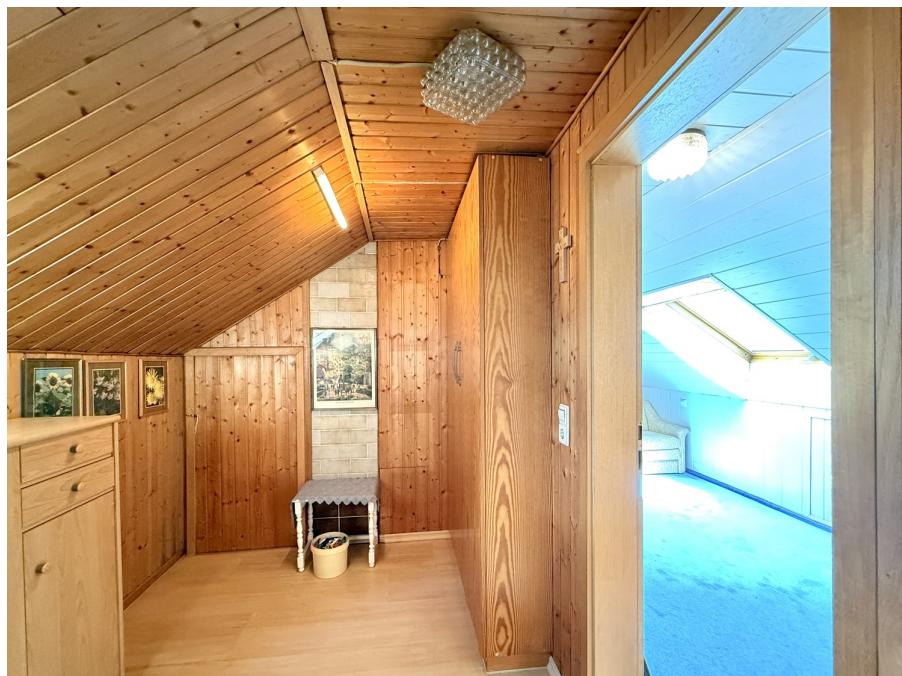
CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



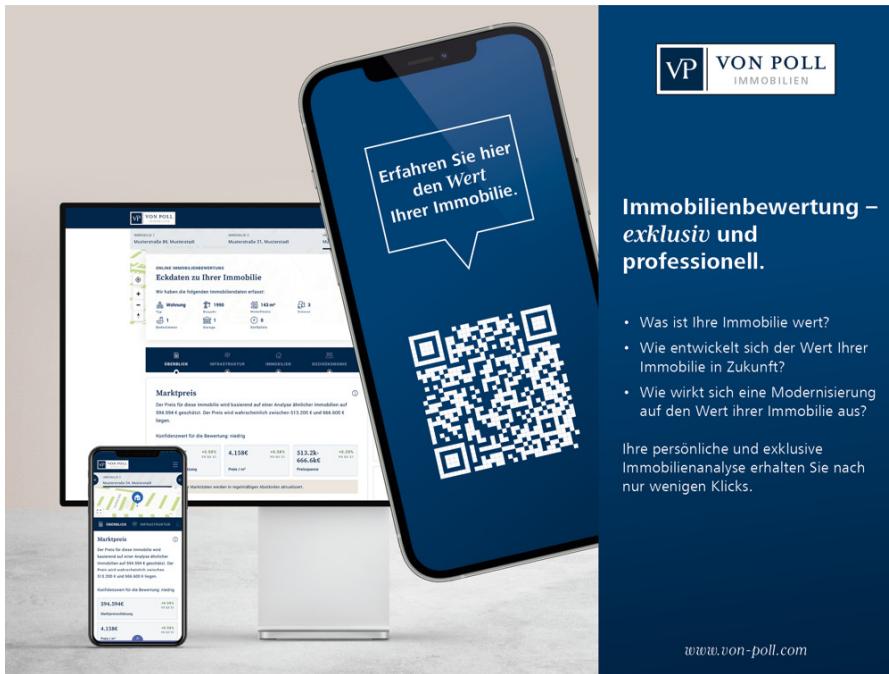
CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



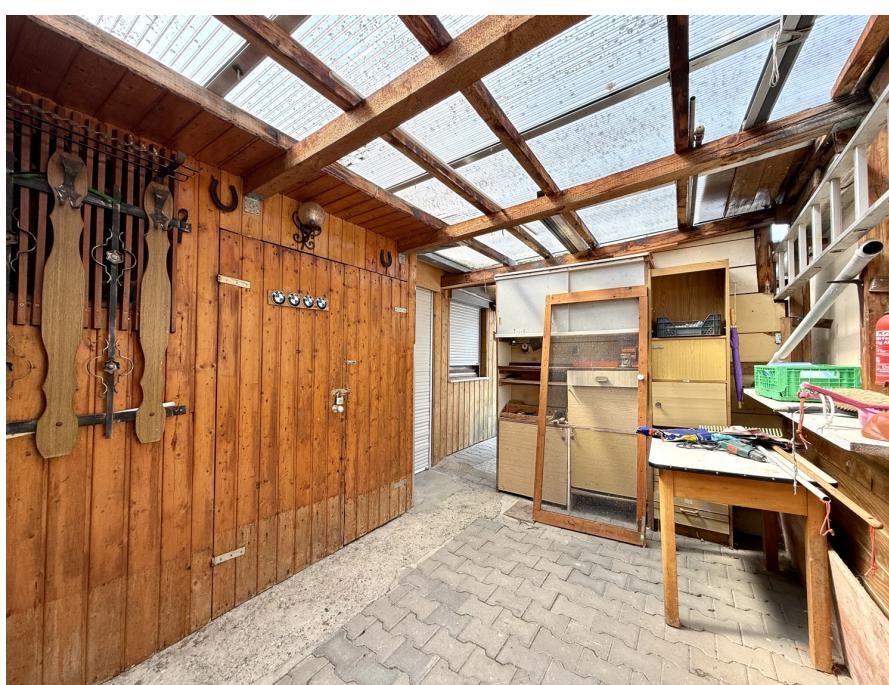
CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Une première impression

À vendre : maison mitoyenne bien entretenue, construite en 1954 et située sur un terrain d'environ 225 m<sup>2</sup>. Avec une surface habitable d'environ 81,82 m<sup>2</sup> et une surface utile supplémentaire d'environ 30,34 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un espace généreux pour répondre à tous vos besoins. La maison a été partiellement modernisée ces dernières années pour le confort de ses futurs occupants. Elle comprend cinq pièces, dont trois chambres, garantissant l'intimité de la famille. Deux salles de bains, dont une au sous-sol, offrent un confort optimal. La cuisine aménagée moderne, installée en 2017 et équipée de tous les appareils électroménagers nécessaires, est un atout majeur. Elle est complétée par une véranda d'environ 6 m<sup>2</sup>, comprenant également une kitchenette. Cet espace permet d'aménager un coin repas extérieur idéal, en toute saison. La propriété a fait l'objet d'une modernisation partielle entre 2011 et 2014, incluant l'installation d'une nouvelle porte d'entrée en 2014 et la réfection complète de la toiture ainsi que le remplacement de la quasi-totalité des fenêtres par du triple vitrage en 2011. Ces travaux contribuent significativement à l'efficacité énergétique et à la sécurité de la maison. Le chauffage est assuré par un poêle à bois et un système de chauffage central, garantissant une température intérieure confortable. La propriété comprend une place de parking extérieure située derrière le jardin, sur le terrain privatif. De plus, un terrain séparé d'environ 95 m<sup>2</sup> est disponible à proximité, comprenant un garage simple, une dépendance et une terrasse. Cet espace est équipé de raccordements à l'eau et à l'électricité, offrant ainsi de multiples possibilités d'aménagement, que ce soit pour des projets de bricolage ou comme espace de vie supplémentaire. La maison mitoyenne séduit par son agencement bien pensé et l'utilisation fonctionnelle de l'espace disponible. Les rénovations soignées de ces dernières années ont permis de mettre la maison aux normes contemporaines et constituent une base solide pour des projets de décoration personnalisés. Le terrain généreux offre un vaste espace extérieur, idéal pour se détendre dans son propre jardin. En résumé, cette propriété offre une belle opportunité de vivre confortablement dans un quartier paisible. Si vous recherchez une maison bien entretenue et bien équipée, offrant un cadre de vie agréable et confortable pour vous et votre famille, cette propriété pourrait être idéale. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même cette maison conçue avec soin. Nous serons ravis de vous la faire visiter.

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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