

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

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

CODE DU BIEN: 26248057



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.670 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,08 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
362 m²

CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

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

CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26248057
Surface habitable	ca. 161,08 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.08.2026
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix de loyer	1.670 EUR
Coûts supplémentaires	480 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 64 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

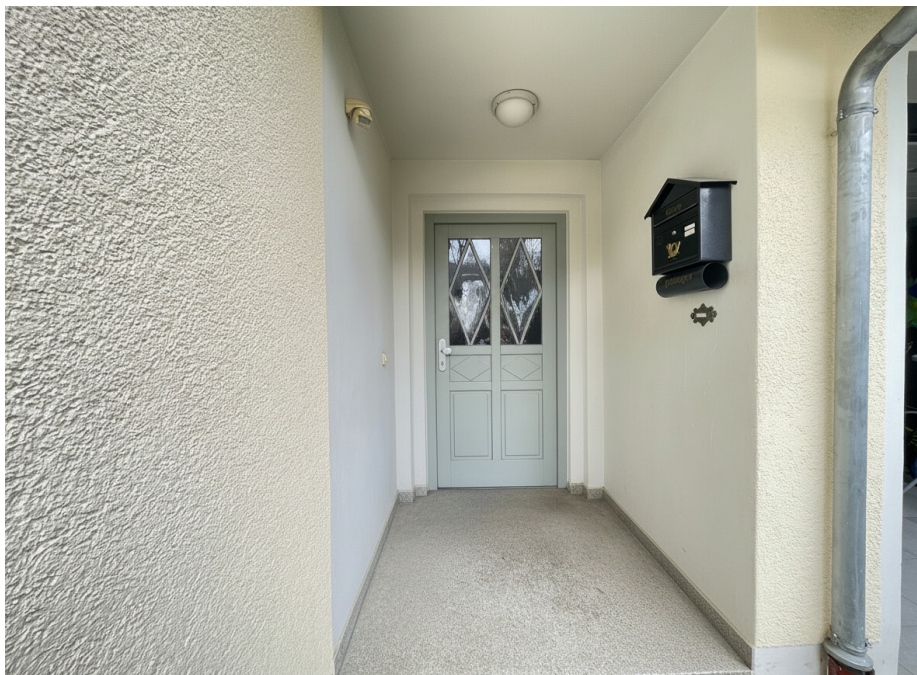
CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	91.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



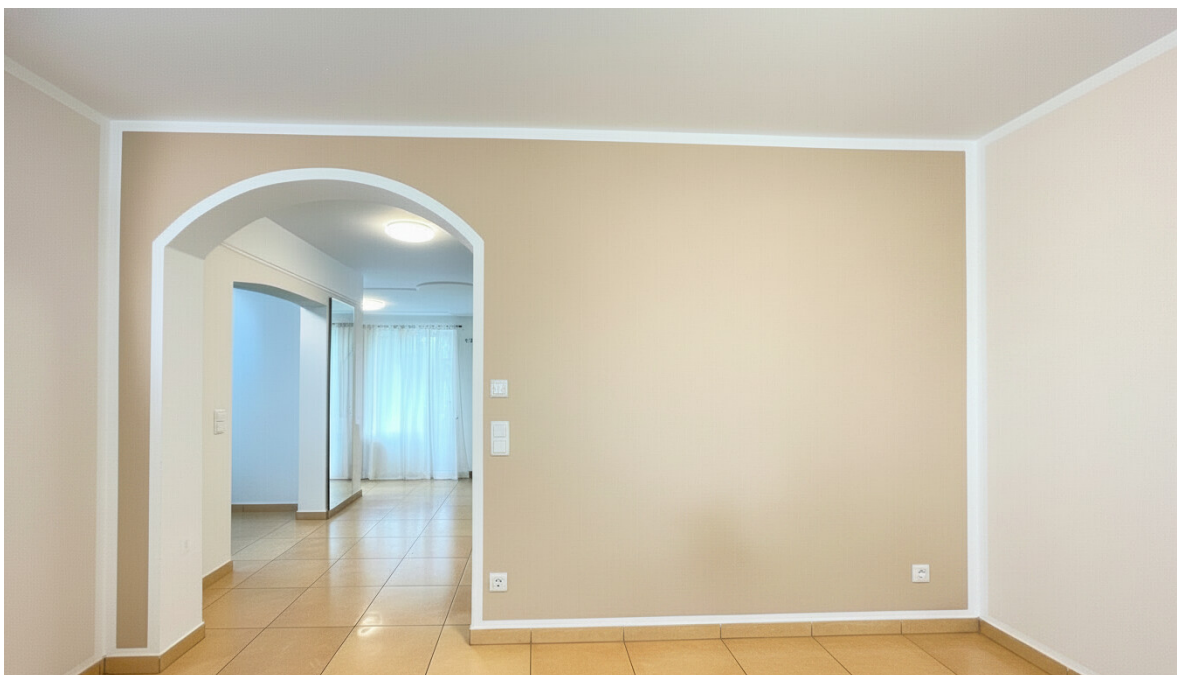
CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



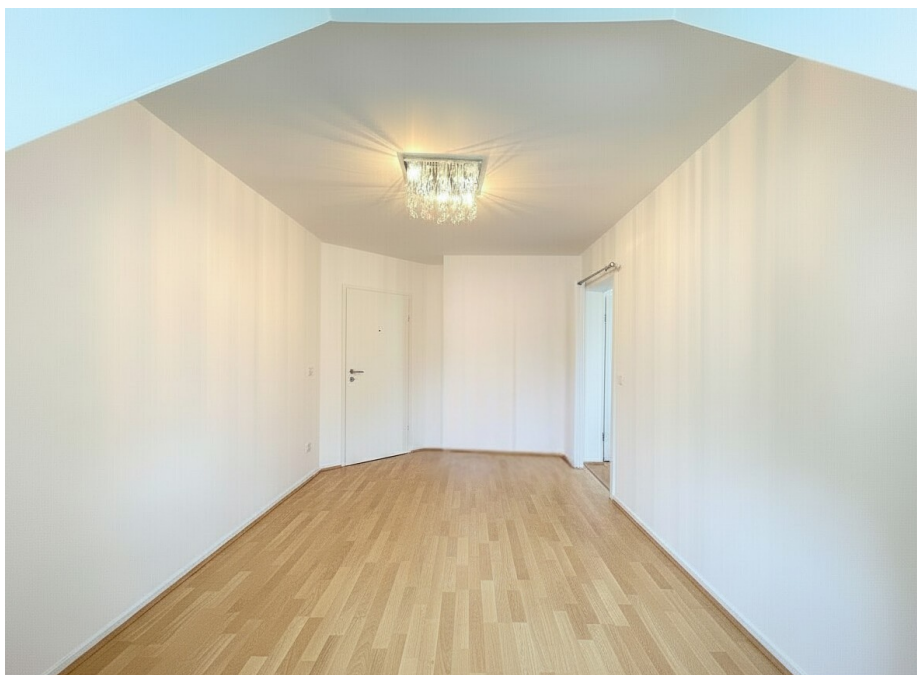
CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



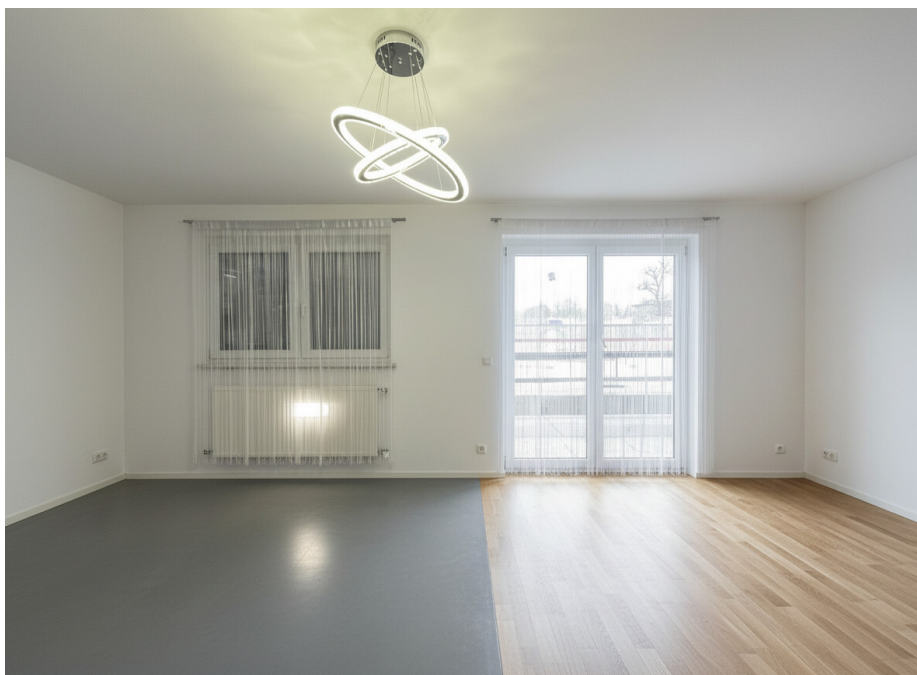
CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

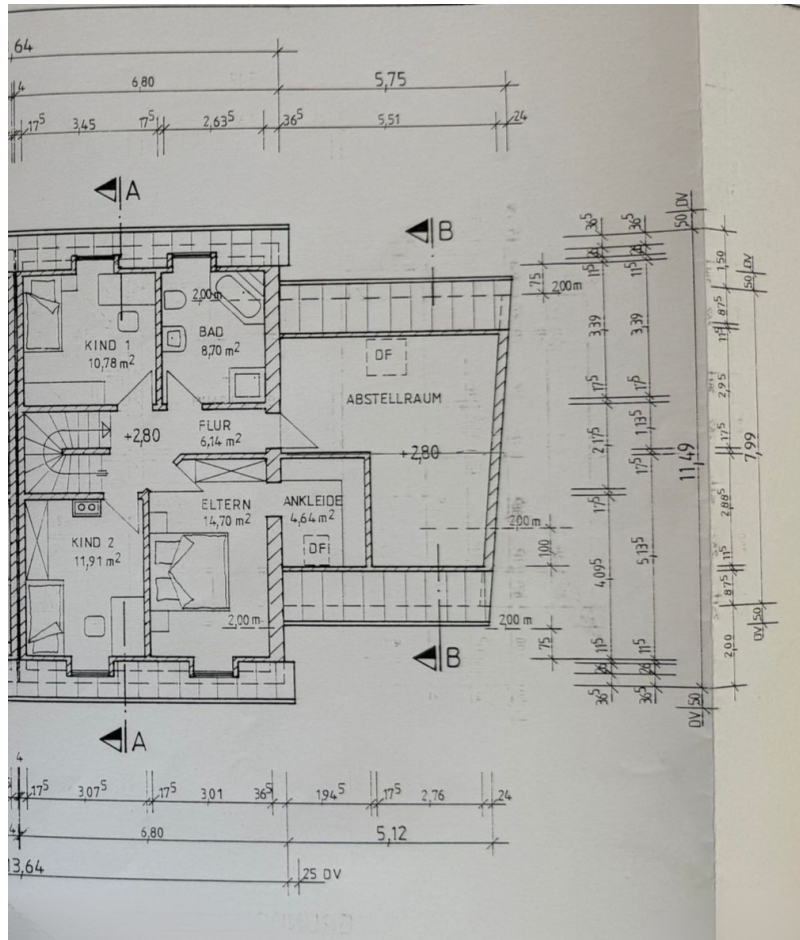
La propriété

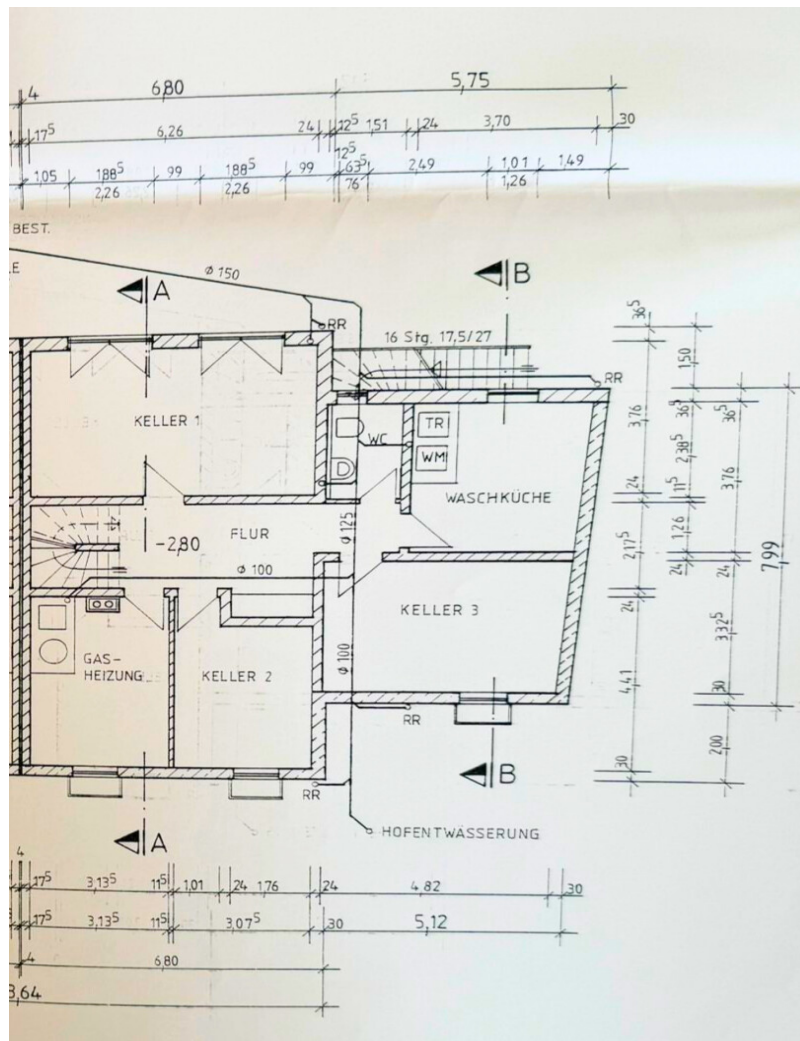


CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propriété







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Une première impression

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 m² großen Grundstück erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 161 m² sowie zusätzliche ca. 65 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Détails des commodités

- + **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**

CODE DU BIEN: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Tout sur l'emplacement

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: 26248057 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26248057 - 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

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

www.von-poll.com