

Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

# Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit hochwertiger Ausstattung, Garten und Garage

????????? ??????????: 25248088



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

???? ??????????: 1.170 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 410 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25248088
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	5
?????????????? ???	3
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	2006
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ???????????	1.170 EUR
????????????	60 EUR
?????????	
?????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
????????	
?????????	?????????, WC
	?????????????, ??????,
	??????

???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????????	?????????	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
???????????????	07.10.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	
		????? ??????????????	2006
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

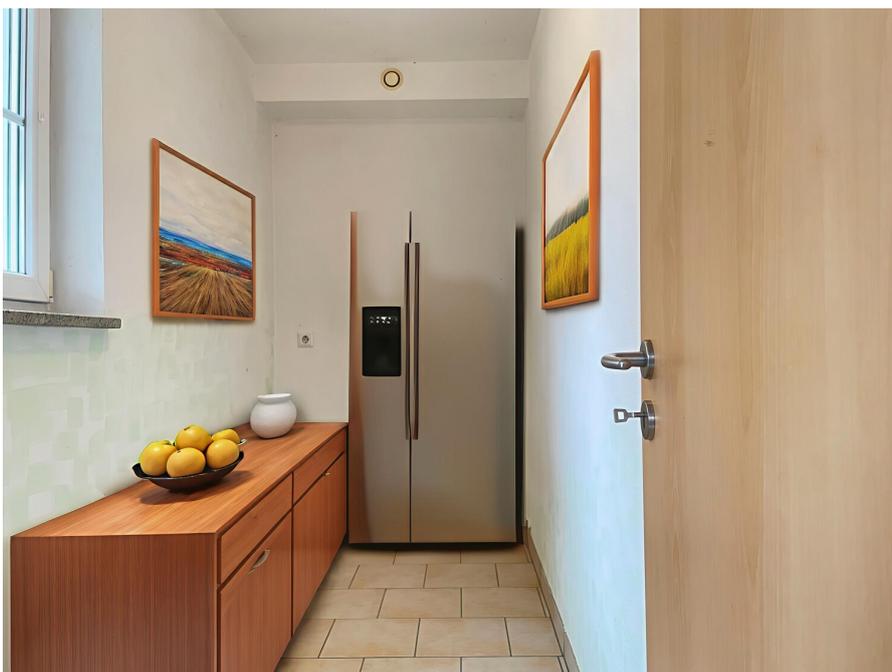
???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ?????????



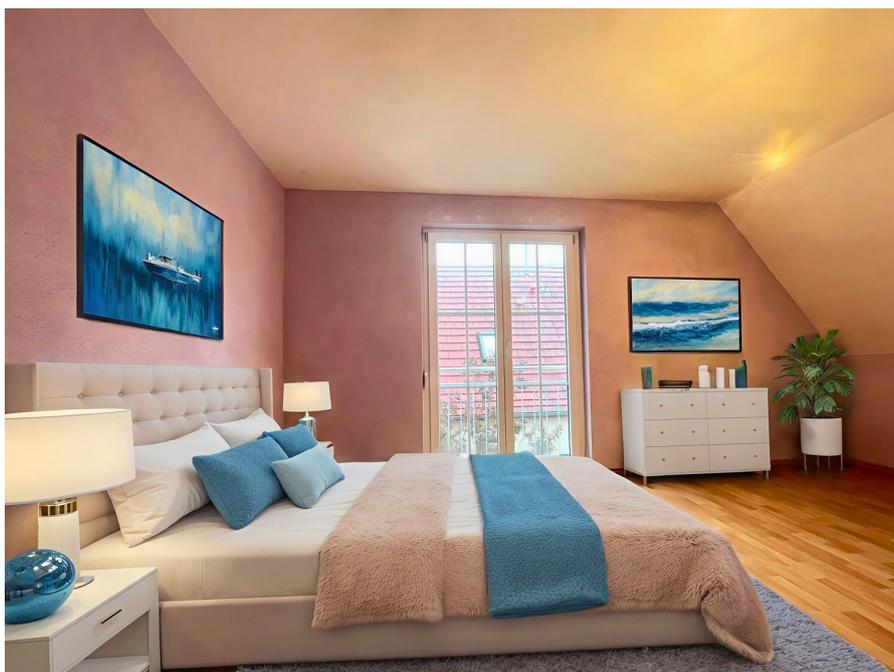
???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ?????????



???????? ?????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ????????



???????? ??: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ????????



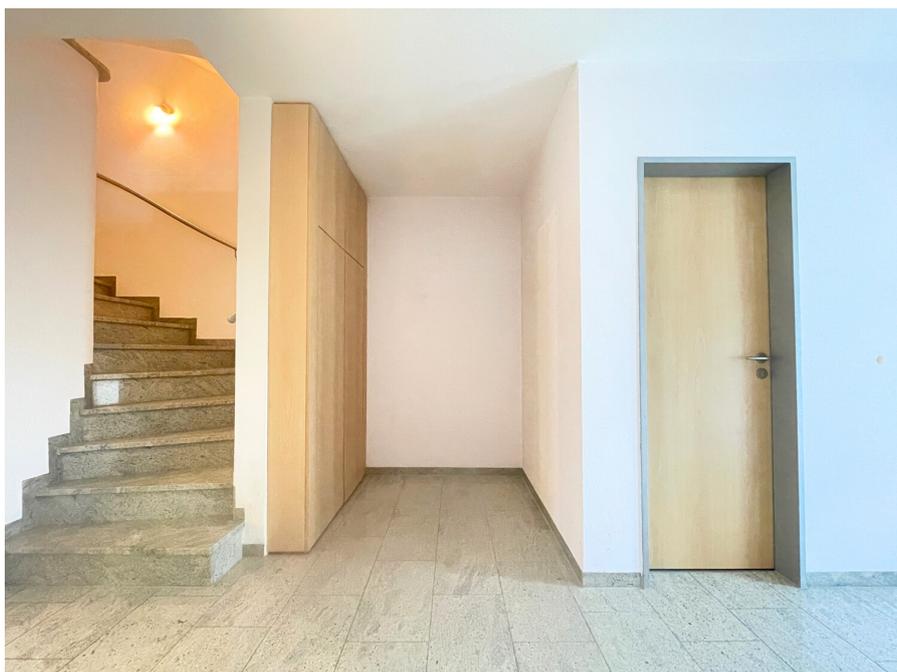
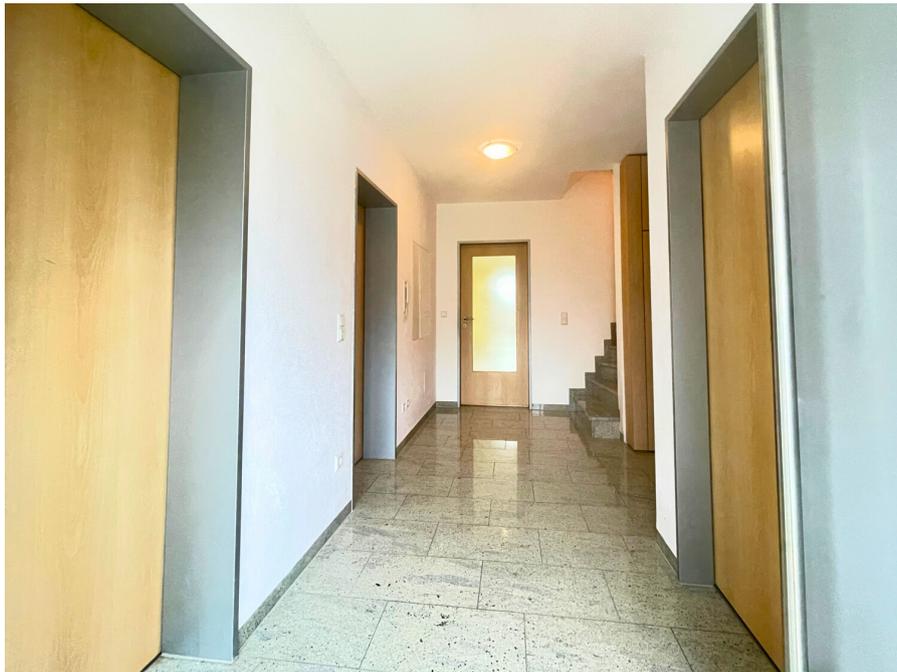
????????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ?????????



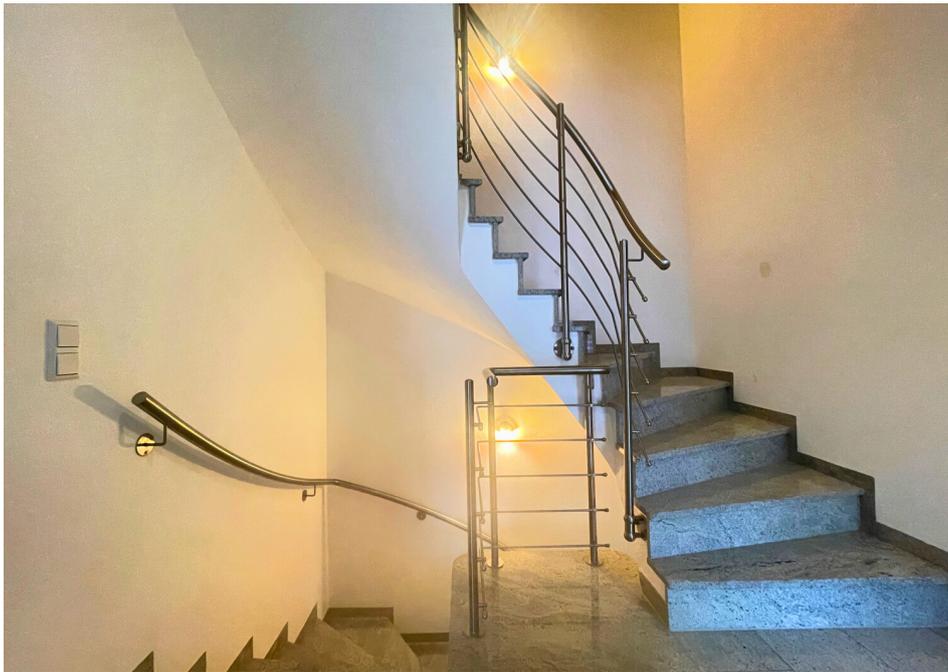
???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ?????????



???????? ?????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ????????



???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ?????????



????????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ?????????



???????? ?????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

?? ????????



???????? ?????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

## ??? ?????? ??????????

In einem ruhigen Ortsteil von Nördlingen erwartet Sie diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte, die im Jahr 2006 erbaut wurde.

Auf einer Wohnfläche von ca. 125m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Paare, Familien oder anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Qualität, Komfort und ein durchdachtes Raumkonzept legen. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Granitböden und einem modernen Edelstahlgeländer im Treppenhaus. Die Immobilie ist im Erdgeschoss und Bad mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großen Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden. Ein Kaminanschluss für einen Schwedenofen sorgt in der kälteren Jahreszeit für zusätzliche Behaglichkeit. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum, ideal als Vorrats- oder Haushaltsraum. Die Küche bietet viel Platz zum Kochen – eine Einbauküche ist nicht im Angebot enthalten, kann aber individuell geplant und eingebaut werden.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafräume mit Laminat- und Parkettböden, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Das große, stilvoll geflieste Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne, Dusche, zwei Waschbecken sowie WC ausgestattet – perfekt für Familien oder komfortliebende Paare.

Ein separater Heizraum im Dachgeschoss bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Des Weiteren ist ein großer geräumiger Abstellraum im Dachgeschoss vorhanden. Die Flüssiggasheizung sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses. Zusätzlich ist ein modernes Ab- und Zuluftsystem vorhanden.

Das Haus ist von einem großzügigen Garten umgeben, der viel Raum für Erholung, Spiel und Freizeitgestaltung bietet. Eine große Terrasse lädt zum Grillen, Sonnen oder gemütlichen Beisammensein ein. Der Garten ist sowohl mit einem Wasseranschluss an die Zisterne als auch an das reguläre Wassernetz ausgestattet – ideal für die Gartenpflege. Ein Müllhäuschen bietet Platz für die Tonnen und hält den Eingangsbereich ordentlich. Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage, die Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Dieses Haus vereint Wohnqualität, Funktionalität und eine

attraktive Lage – überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Rundgang vor Ort.

???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

????????????????? ??? ??????????

- Granitböden im Flur und Treppenhaus
- Edelstahlgeländer
- Parkett und Laminat in den Schlafräumen
- Doppelverglaste Fenster mit manuellen Rollläden
- Fussbodenheizung
- Kaminanschluss für Schwedenofen
- Ab-/Zuluftsystem
- Bad mit Eckbadewanne
- Zisterne zur Gartenbewässerung

???????? ?????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

??? ??? ???? ??????????

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Ortsteil der Großen Kreisstadt Nördlingen, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Die Lage verbindet auf ideale Weise das Leben im Grünen mit der direkten Nähe zu einer historischen Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Das Zentrum von Nördlingen ist in nur ca. 5–10 Autominuten erreichbar. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Auch kulturell hat die Stadt viel zu bieten – von Museen über Theater bis hin zu regelmäßigen Veranstaltungen in der charmanten Altstadt mit vollständig erhaltener Stadtmauer.

Dank der Nähe zur Stadt profitieren Bewohner von Nähermemmingen von allen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens, genießen aber gleichzeitig die Ruhe und Entspannung einer ländlichen Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Busverbindungen führen regelmäßig nach Nördlingen, von wo aus es Bahnanschlüsse in Richtung Donauwörth, Augsburg und Aalen gibt.

Diese Lage ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende, die Wert auf Stadtnähe legen, ohne auf Natur und Freiraum verzichten zu wollen.

???????? ?????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ??????????: 25248088 - 86720 Nördlingen / Nähermemmingen – Nähermemmingen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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