

Nördlingen – Kleinerdingen

# Historisches Einfamilienhaus mit großzügigem Raumgefühl und Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25248095



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

????? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 287,61 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 188 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

## ?? ??? ????

????????? ????????	25248095
???????????	ca. 287,61 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	10
????????????? ????	7
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1900

????? ????????	320.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2014
???????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????

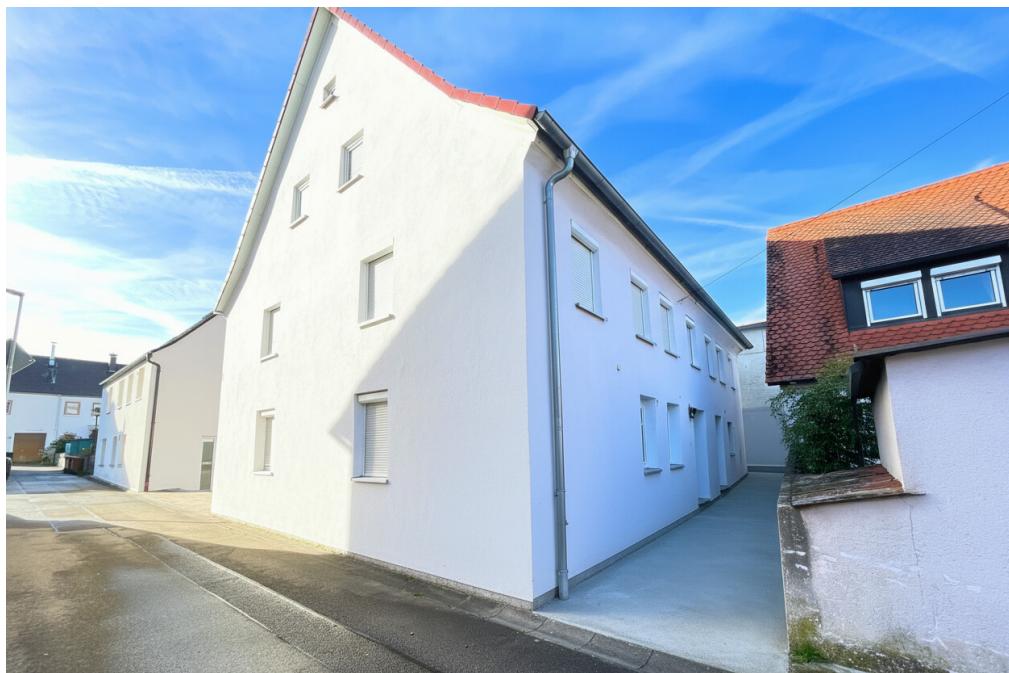
????????? ??????????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	237.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	06.10.2035	???????????	
???????????????????		???????????	G
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1900
		???????????	
		???????????	
		???????????	

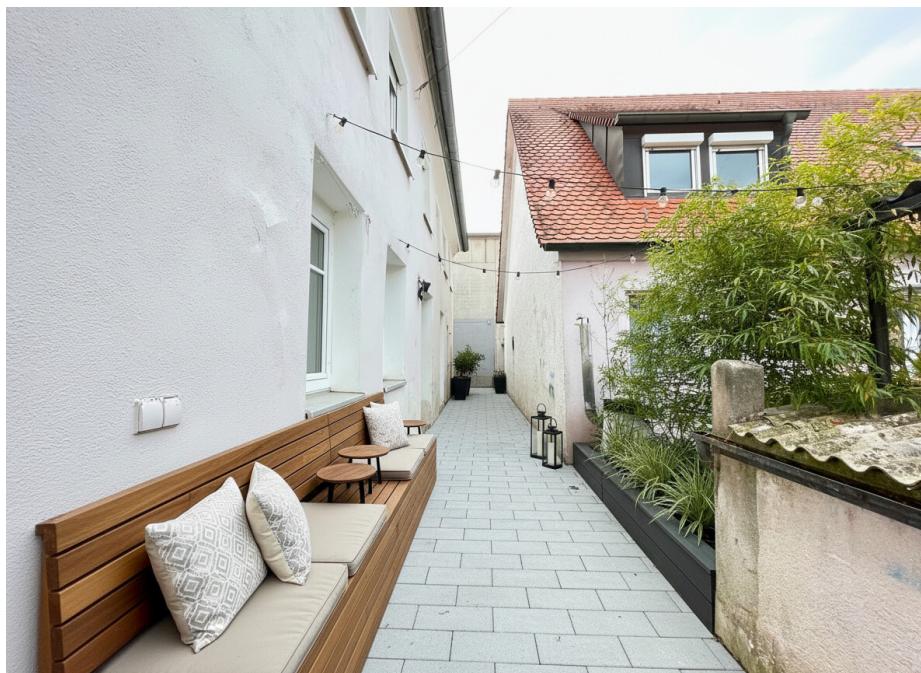
???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



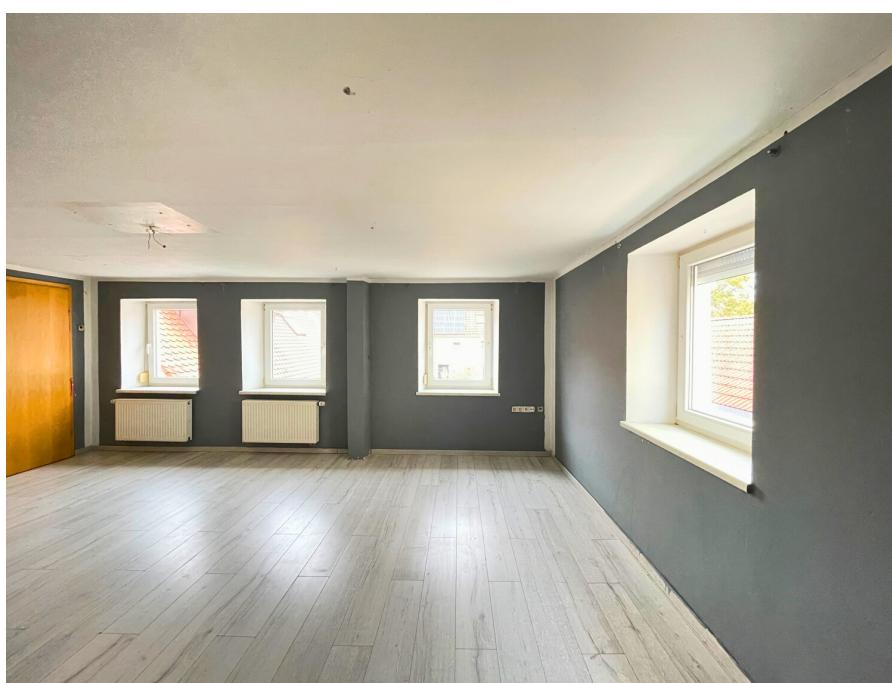
???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



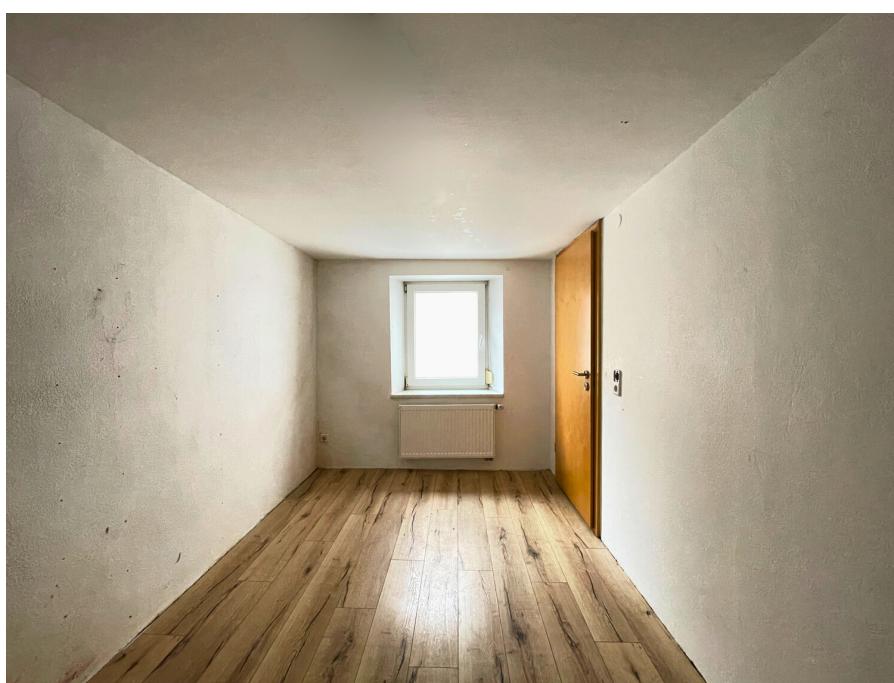
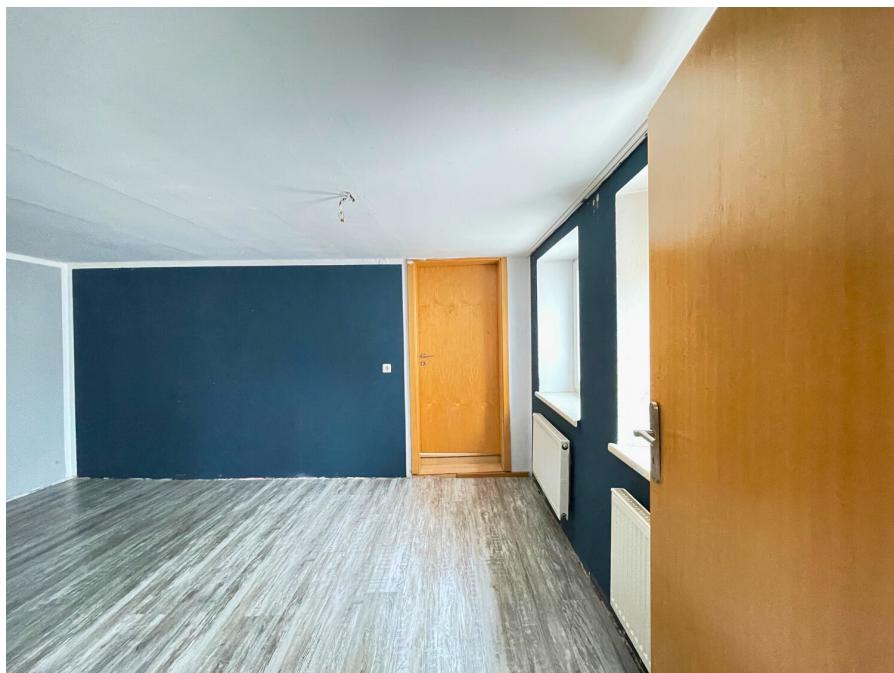
???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



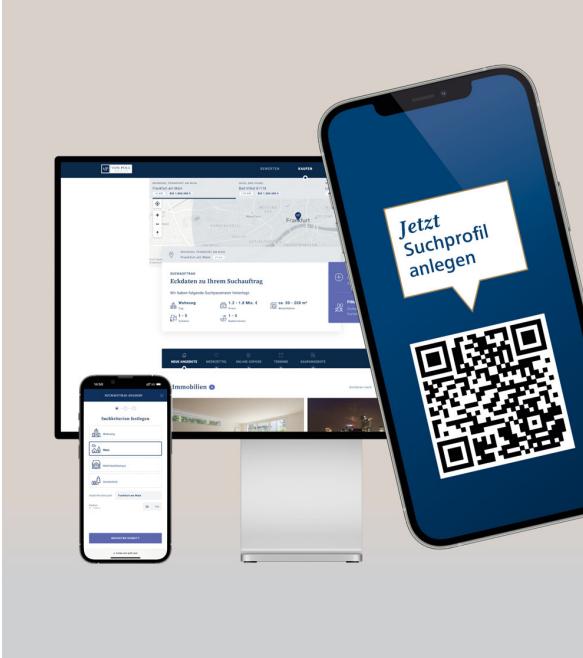
???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????

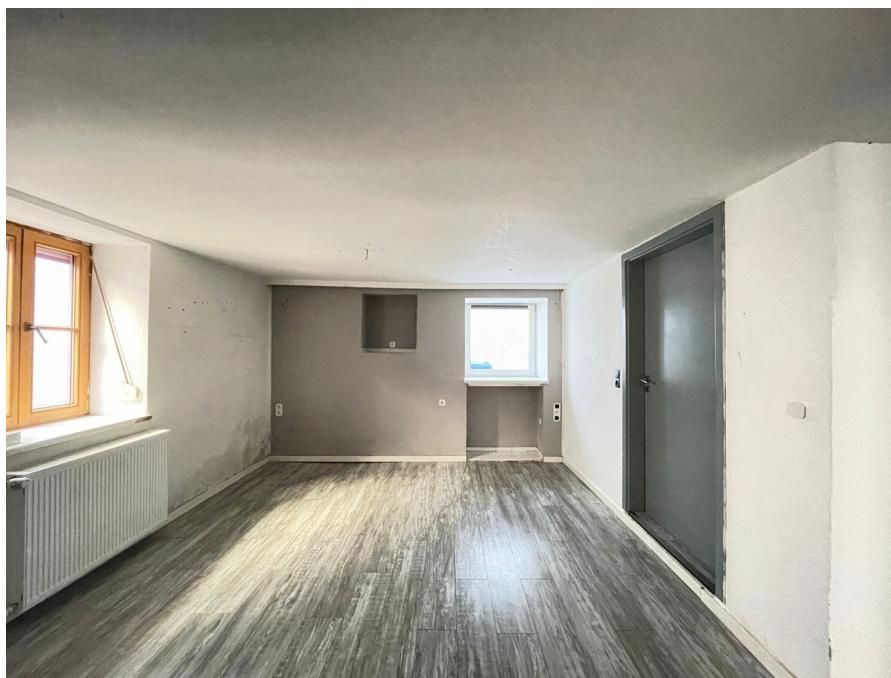


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

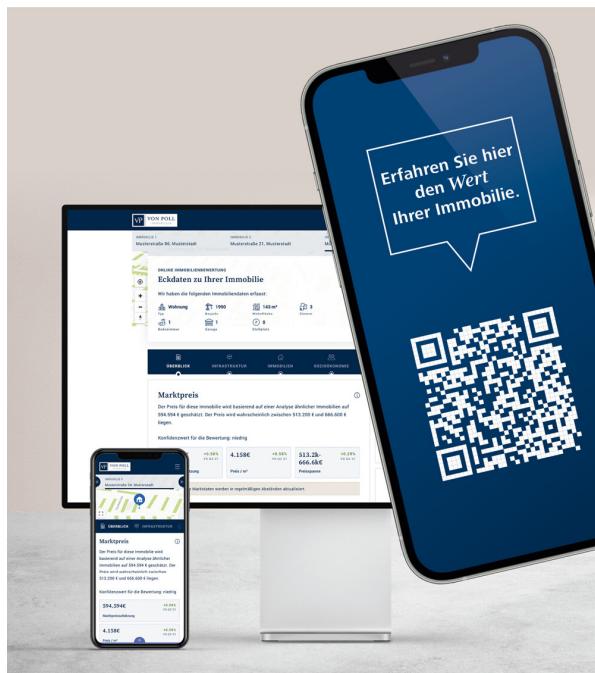
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

?? ???????



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)

???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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

Dieses großzügige, rund 1900 errichtete Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und separater Einliegerwohnung bietet mit einer Wohnfläche von etwa 288 m<sup>2</sup> Raum für vielseitige Wohnkonzepte. Die gesamte Grundstücksfläche umfasst ca. 188 m<sup>2</sup>. Das Anwesen befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend und vereint historische Bausubstanz mit modernen Elementen, wobei verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bereits erfolgt sind.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt mit seinem weitläufigen Grundriss: Insgesamt stehen zehn Zimmer zur Verfügung, davon sieben Schlafzimmer, Badezimmer, sowie mehrere flexibel nutzbare Wohn- und Arbeitsbereiche. Gemäß Aufteilung findet sich im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung sowie ein großzügiger Raum zur individuellen Nutzung, Diele, Wasch- und Technikraum. Im Obergeschoss eröffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Küche. Drei Schlafzimmer und ein Badezimmer komplettieren das Angebot im Obergeschoss. Sichtbalken im Dachgeschoss unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie. Im Dachgeschoss befinden sich weiter vier Schlafzimmer, sowie ein kleines Badezimmer. Viel Tageslicht und Fenster mit Rollläden an zahlreichen Fenstern schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Böden variieren zwischen Fliesen, Parkett und pflegeleichtem Vinyl.

Die Eigenliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang, sodass die Nutzung als separates Zuhause für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung möglich ist.

Besonderes Highlight dieses Hauses sind zwei massive, durchgehende Kamine, die sich vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss erstrecken. Dies sorgt für eine hervorragende Wärmeverteilung und bietet ideale Voraussetzungen für behagliche Kaminöfen auf mehreren Ebenen.

Im Laufe der Jahre wurden an der Immobilie zahlreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu erhöhen und die technische Ausstattung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

2005 wurde die Heizungsanlage erneuert, gefolgt von der Installation neuer Heizkörper. Ein Jahr später, 2007, wurde die Elektrik im Erd- und Obergeschoss modernisiert. 2012 erfolgte die Erneuerung des Dachstuhls, das Dach wurde neu eingedeckt sowie das Dachgeschoss ausgebaut, sodass die Fläche zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum

bietet. Zudem erfolgten die Erneuerung der Bodenbeläge, fachgerechte Malerarbeiten und der Austausch aller Innentüren der Wohnräume. 2023 wurde die Heizungsanlage vollständig überholt.

Die Energieklasse des Hauses ist mit G ausgewiesen und bietet somit Potenzial für eine weitere energetische Verbesserung. Der Zustand des Hauses weist punktuell Sanierungsbedarf bzw. Renovierungsbedarf auf – insbesondere an der Fassade sind Risse sichtbar, entsprechende Maßnahmen sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Zu dieser Immobilie gehört ein Heimgarten, der sich unweit der Immobilie, eingebettet in eine kleine Gartensiedlung bzw. Randlage des Ortes, befindet. Durch die kurze Entfernung lässt sich der Garten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Er eignet sich perfekt für Hobbygärtner, Familien oder alle, die Wert auf ein eigenes Stück Grün in Hausnähe legen – ohne dass sich der Garten direkt auf dem Grundstück des Wohnhauses befindet.

Das Objekt eignet sich durch seinen Grundriss und die separate Einliegerwohnung ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Menschen, die großzügiges Wohnen und flexibles Raumangebot schätzen. Diese Immobilie vereint historische Bausubstanz, ansprechende Details und modernes Wohnen – sie wartet auf neue Eigentümer, die sie mit Leben füllen möchten.

Verschaffen Sie sich gerne bei einer Besichtigung einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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

- + Wohnfläche: ca. 288 m<sup>2</sup> inkl. Einliegerwohnung (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- + Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Einbauküche
- + Böden: Fliesen, Parkett und Vinyl
- + Badezimmer: Modernes Bad im OG mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne
- + Fenster: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung
- + Kamin im Wohnbereich EG und OG
- + Sichtbalken sorgen für ein wohnliches Ambiente
- + Rollläden an vielen Fenstern
- + Dachgeschoss vollständig ausgebaut und bei Selbstbezug nutzbar
- + Energieklasse G

Hinweis: An der Fassade sind Risse sichtbar – In der Preisfindung berücksichtigt

???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Kleinerdlingen. Im familienfreundlichen Stadtteil Kleinerdlingen erleben Sie eine besonders sichere und ruhige Wohnumgebung, die durch niedrige Kriminalitätsraten und eine gut ausgebauten Infrastruktur besticht. Hier finden Familien ein harmonisches Miteinander vor, eingebettet in eine nachhaltige und stabile lokale Wirtschaft. Die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und die hochwertigen Einfamilienhäuser im mittleren bis oberen Preissegment schaffen eine ideale Grundlage für ein behagliches und zukunftssicheres Familienleben.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Umgebung legen, präsentiert sich Kleinerdlingen als ein idealer Wohnort, der Geborgenheit, Lebensfreude und eine vielversprechende Zukunft in Nördlingen vereint.

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.

???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 237.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

???????? ?????: 25248095 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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

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

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)

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

---

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