

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Makulátlanul karbantartott sorház plusz telekkel, garázzsal és melléképületekkel

VP azonosító: 25248034



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

VÉTELÁR: 275.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 81,82 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 225 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés

VP azonosító	25248034	Vételár	275.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 81,82 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2014
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 30 m <sup>2</sup>
Építés éve	1954	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	235.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

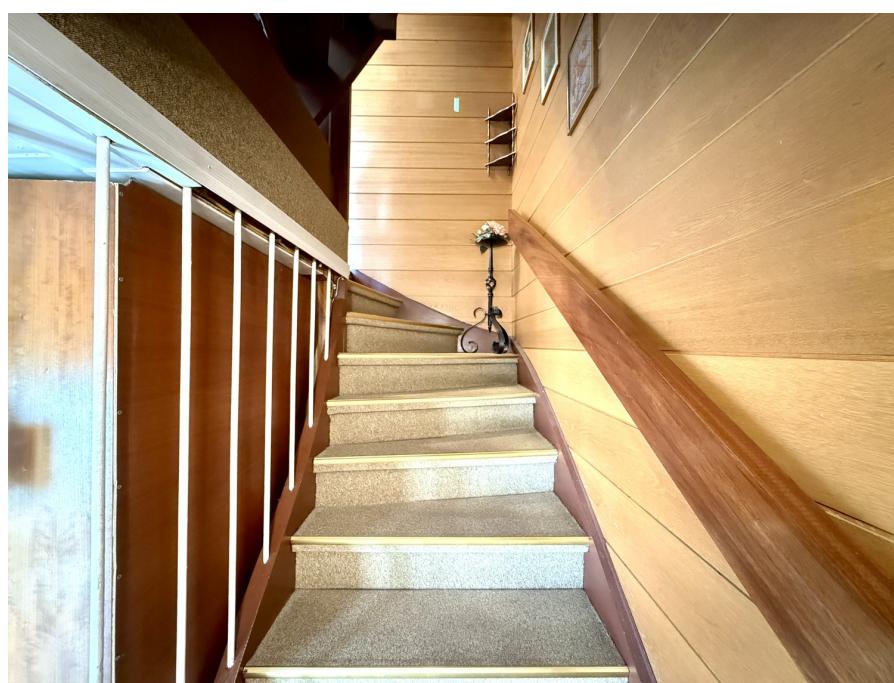
VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

**VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Az elso benyomás

Eladó egy 1954-ben épült, jól karbantartott sorház, egy körülbelül 225 m<sup>2</sup>-es telken. A körülbelül 81,82 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a körülbelül 30,34 m<sup>2</sup>-es további hasznos területtel ez az ingatlan boséges teret kínál az Ön igényeinek kielégítésére. A házat az elmúlt években részben modernizálták, hogy fokozzák a leendo lakók kényelmét. Az elrendezés összesen öt szobát foglal magában, köztük három hálószobát, biztosítva a család magánéletét. Két fürdoszoba, amelyek közül az egyik az alagsorban található, további kényelmet és rugalmasságot kínál. Különös hangsúlyt kap a modern, beépített konyha, amelyet 2017-ben telepítettek és minden szükséges készülékkal felszereltek. A konyhát egy körülbelül 6 m<sup>2</sup>-es télikert egészíti ki, amelyben konyhasarok is találhatók. Ez ideális lehetőséget kínál egy kültéri étkező kialakítására, az évszaktól függetlenül. Az ingatlan 2011 és 2014 között részleges modernizációt esett át, beleértve egy új bejárati ajtó beépítését 2014-ben, valamint egy teljes tetocserét és szinte az összes ablak háromrétegű üvegezésre való cseréjét 2011-ben. Ezek az intézkedések jelentesen hozzájárulnak a ház energiahatékonyságához és biztonságához. A ház futését fatüzelésű kályha és központi futési rendszer biztosítja, biztosítva a kellemes szobahomérséket. Az ingatlanhoz tartozik egy kültéri parkolóhely a kert mögött, a privát telken. Ezenkívül a közelben egy különálló, körülbelül 95 m<sup>2</sup>-es telek is rendelkezésre áll, amelyen egy garázs, egy melléképület és egy kültéri terület (terasz) található. Ez a terület áram- és vízcsatlakozással van felszerelve, további felhasználási lehetőségeket kínálva, akár barkácsolásra, akár kiegészítő lakótérként. A sorház átgondolt elrendezésével és a rendelkezésre álló tér funkcionális kihasználásával lenyugözo. Az elmúlt évek gondos modernizációi a házat a kortárs színvonalra emelték, és szilárd alapot nyújtanak az egyéni tervezési ötletekhez. A nagyméretű telek boséges kültéri teret biztosít, lehetővé téve a pihentető órákat a saját kertben. Röviden, ez az ingatlan vonzó lehetőséget kínál egy kényelmes otthon megszerzésére egy csendes környéken. Ha egy jól karbantartott és jól felszerelt házat keres, amely kényelmes és kellemes életet biztosít Önnek és családjának, ez az ingatlan tökéletes lehet az Ön számára. Foglaljon idopontot megtekintésre, hogy személyesen is megtekinthesse ezt a gondosan megtervezett ingatlant. Várjuk, hogy körbevehessük Önt.

VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## További információ / adatok

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.

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

VP azonosító: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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