

Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Bezugsfertige Immobilie mit hochwertiger Ausstattung in begehrter Lage

*CODICE OGGETTO: 23248098*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194,67 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23248098                             |
| Superficie netta    | ca. 194,67 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2016                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 795.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 94 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Dati energetici

|                                            |                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento                 | a pavimento                          |
| Riscaldamento                              | LUFTWP                               |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 26.11.2027                           |
| Fonte di alimentazione                     | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 19.50 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica | A+                  |

CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La proprietà



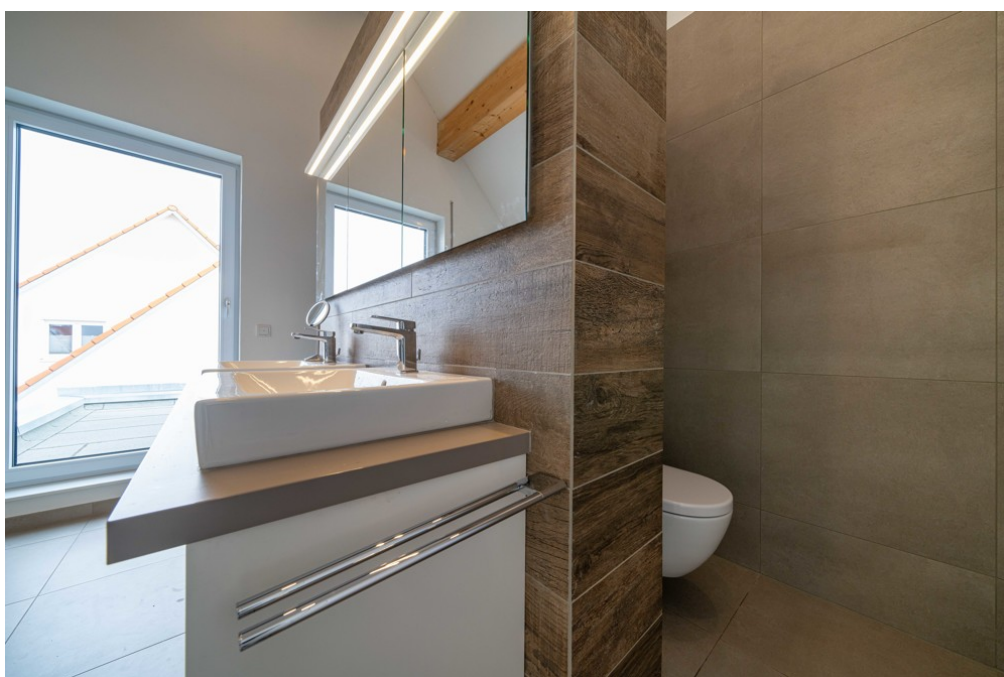
CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

**CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein neuwertiges, bezugsbereites Energieeffizienzhaus nach KfW 55 Standard aus dem Jahr 2016 mit einer Grundstücksfläche von ca. 618 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 194,67 m<sup>2</sup>. Dieses modern gestaltete Haus besticht nicht nur durch seine energieeffiziente Bauweise, sondern auch durch eine hochwertige und charmante Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 194,67 m<sup>2</sup> verteilt sich mit durchdachtem Grundriss auf zwei Etagen. Mit rund 114,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 80,51 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, bietet Ihnen diese Immobilie einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, eine moderne Einbauküche inklusive Bosch Elektrogeräten, 3 Schlafzimmer, eine praktische vom Schreiner angefertigte Garderobe und zwei Bäder, jeweils mit WC. Das Gäste-Badezimmer im Erdgeschoss verfügt zudem über eine exklusive Dampfdusche, während das Badezimmer im Dachgeschoss mit einer begehbaren Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Zusätzlich verfügt das Haus über eine vollunterkellerte Fläche von insgesamt ca. 94,87 m<sup>2</sup>, wodurch Sie ausreichend Stauraum vorfinden. Unter den Räumlichkeiten im Untergeschoss, befinden sich zwei beheizte Räume mit 25,13 m<sup>2</sup> und 15,46 m<sup>2</sup>, die als Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden können. Beim Betreten des Hauses zeugt der edle Travertin-Boden im Erdgeschoss einen exklusiven Eindruck. Die Immobilie wird mittels einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen und einem modernen Holz-Kamin im Wohn-/Essbereich beheizt. Zudem sind die Fenster des Einfamilienhauses mit Dreifachverglasung ausgestattet, was im Gesamten zu einer effizienten Energieausnutzung in der höchsten Klasse A+ führt. Ein Anschluss für Photovoltaik ist bereits vorbereitet und ermöglicht zukünftige Einsparungen durch erneuerbare Energien. Der großzügige Wohn- und Essbereich verfügt über einen Zugang zur Südost-Terrasse, die Ihnen viel Platz für Sonnenstunden im Freien bietet. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen und entspannte Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Der kinderfreundlich angelegte und großzügige Garten verfügt über viel Fläche zum Spielen und Entspannen. Eine Doppelgarage mit elektrischen Toren bietet Raum für zwei Fahrzeuge und einen Werkstattbereich. Vor der Garage finden zwei weitere Pkw Platz. Die Immobilie zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Deckenhöhe von 2,60 m im Erdgeschoss und 2,70 m im Dachgeschoss aus, die für ein großzügiges Raumgefühl sorgt und dem Haus eine moderne luftige Atmosphäre verleiht. Die Lage des Einfamilienhauses ist ideal für Familien und bietet eine ruhige Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und gut erreichbar. Diese Immobilie bietet Ihnen einzigartige Qualität und exklusiven Wohnkomfort auf hohem Niveau. Sie erfüllt alle Ansprüche an ein modernes und energieeffizientes Zuhause. Überzeugen Sie sich

selbst bei einer Besichtigung und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Termin!

**CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen**

## Dettagli dei servizi

- + ca. 618 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- + bezugsfertiges, gehobenes und neuwertiges Einfamilienhaus Baujahr 2016
- + Energieeffizienzhaus KfW 55 mit Dreifachverglasung
- + ca. 194,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 114,16 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss ca. 80,51 m<sup>2</sup>
- + Vollunterkellerung mit ca. 94,87 m<sup>2</sup> Nutzflächen, darunter zwei beheizte Räume mit 25,13 m<sup>2</sup> und 15,46 m<sup>2</sup>
- + hochwertiger Travertin im EG und Parkett im DG
- + Luftwärmepumpe und Holzkamin zur Beheizung der Immobilie - Effizienzklasse A+
- + moderne Einbauküche inklusive Bosch Elektrogeräten
- + geräumiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen Südost-Terrasse
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + 2 Bäder jeweils mit WC, im EG mit exklusiver Dampfdusche, im DG mit begehbaren Dusche und Badewanne
- + kinderfreundlich angelegter und großzügiger Garten
- + Doppelgarage mit elektrischen Toren
- + Anschluss für Photovoltaik ist vorbereitet
- + überdurchschnittliche Deckenhöhe von 2,60 m im Erdgeschoss und 2,70 m im Dachgeschoss

**CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus steht in einem Neubaugebiet von Baldingen, einem Stadtteil von Nördlingen. 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.

**CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2027.

Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 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.

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.

CODICE OGGETTO: 23248098 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Contea di Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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