

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Casa a schiera perfettamente tenuta con ulteriore apezzamento di terreno, incluso garage e annessi

**Codice oggetto: 25248034**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,82 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248034
Superficie netta	ca. 81,82 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	235.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

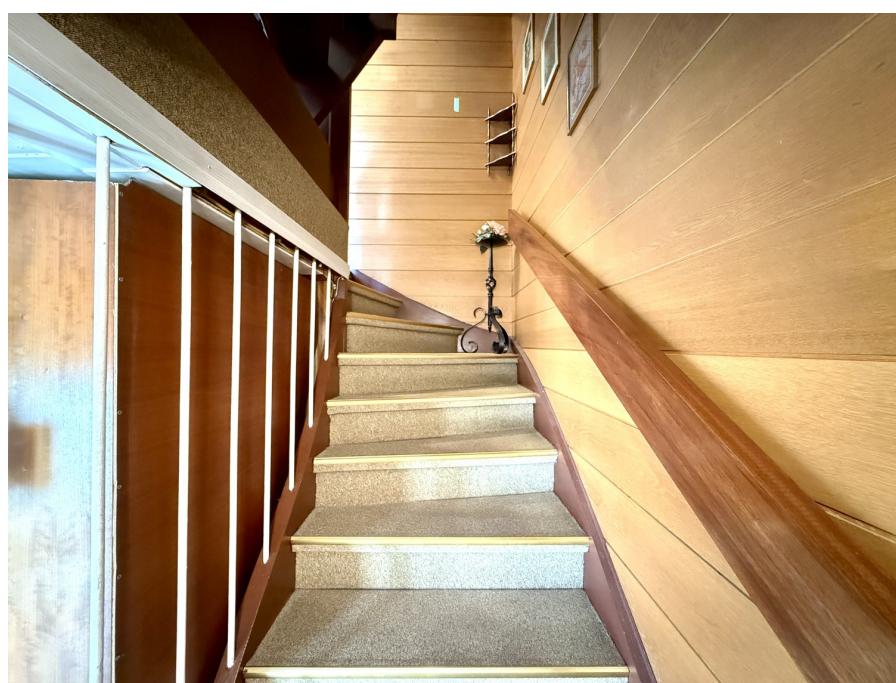
Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a large smartphone in the foreground displaying a blue screen with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. Behind it is a tablet showing a real estate search interface with filters like "Wohnung", "1-2, 3-4 Mio. €", and "ca. 50 - 200 m²". To the right is a dark blue vertical panel with the company logo "VP | VON POLL IMMOBILIEN" at the top, followed by the text "Finden Sie Ihre Immobilie.", and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right is the website address "www.von-poll.com".

Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



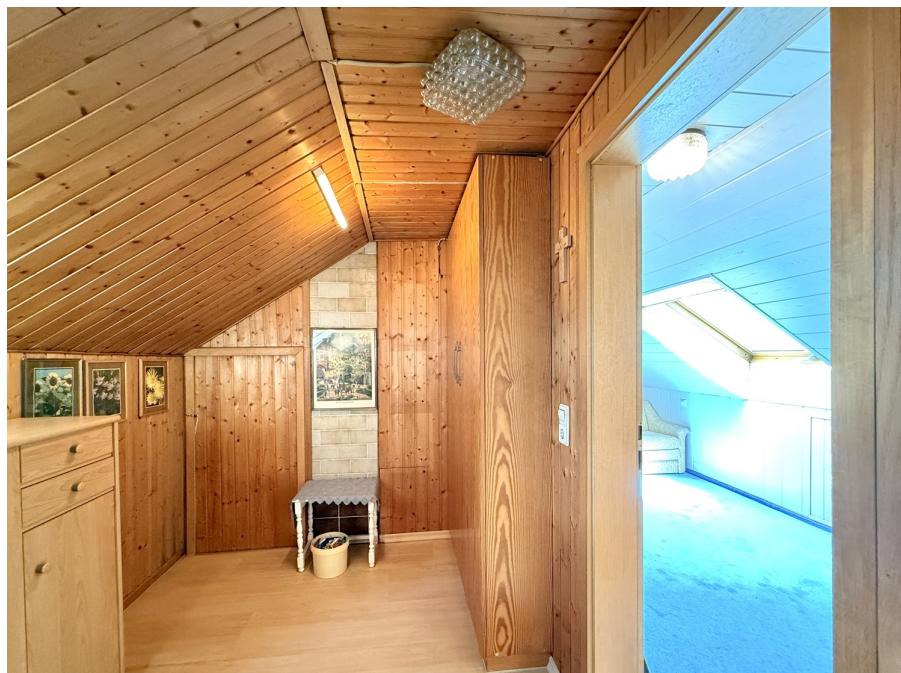
Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



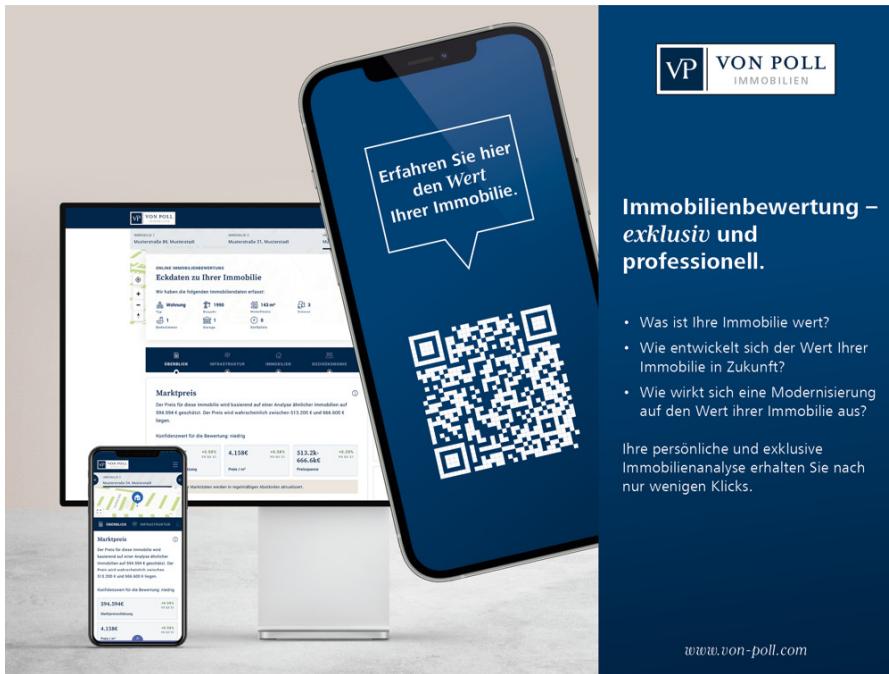
Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com

**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.



Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## 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

Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Una prima impressione

In vendita una casa a schiera ben tenuta, costruita nel 1954, situata su un terreno di circa 225 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile di circa 81,82 m<sup>2</sup> e una superficie utile aggiuntiva di circa 30,34 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre ampio spazio per soddisfare le vostre esigenze. La casa è stata parzialmente modernizzata negli ultimi anni per migliorare il comfort dei suoi futuri residenti. La disposizione comprende un totale di cinque stanze, di cui tre camere da letto, garantendo privacy alla famiglia. Due bagni, di cui uno situato nel seminterrato, offrono maggiore comodità e flessibilità. Un punto di forza particolare è la moderna cucina componibile, installata nel 2017 e dotata di tutti gli elettrodomestici necessari. La cucina è completata da una veranda di circa 6 m<sup>2</sup>, che dispone anche di un angolo cottura. Ciò offre l'opportunità ideale per creare una zona pranzo all'aperto, indipendentemente dalla stagione. La proprietà è stata parzialmente ristrutturata tra il 2011 e il 2014, con l'installazione di una nuova porta d'ingresso nel 2014 e la sostituzione completa del tetto e di quasi tutte le finestre con tripli vetri nel 2011. Questi interventi contribuiscono in modo significativo all'efficienza energetica e alla sicurezza della casa. La casa è riscaldata sia da una stufa a legna che da un impianto di riscaldamento centralizzato, garantendo una temperatura ambiente confortevole. La proprietà comprende un posto auto esterno situato dietro il giardino, nel terreno privato. Inoltre, nelle vicinanze è disponibile un terreno separato di circa 95 m<sup>2</sup> con un garage singolo, una dependance e un'area esterna (terrazza). Quest'area è dotata di allacciamenti elettrici e idrici, offrendo ulteriori possibilità di utilizzo, sia per progetti fai da te che come ulteriore spazio abitativo. La casa a schiera colpisce per la sua disposizione ben studiata e l'uso funzionale dello spazio disponibile. Gli accurati interventi di modernizzazione degli ultimi anni hanno portato la casa agli standard contemporanei e forniscono una solida base per idee di design individuali. L'ampio terreno offre ampi spazi esterni, consentendo di trascorrere ore di relax nel proprio giardino. In breve, questa proprietà offre un'interessante opportunità per una casa confortevole in un quartiere tranquillo. Se cercate una casa ben tenuta e ben attrezzata che offra a voi e alla vostra famiglia una vita confortevole e piacevole, questa proprietà potrebbe essere perfetta per voi. Fissate un appuntamento per visionare di persona questa proprietà progettata con cura. Non vediamo l'ora di farvela visitare.

**Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25248034 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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