

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

4,5-Zi.-Wohnung mit 3 Schlafzimmern, Balkon, EBK, Abstellraum, Kellerabteil und TG-Stellplatz

Codice oggetto: 26248035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,54 m² • VANI: 4.5

Codice oggetto: 26248035 - 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: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26248035	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 102,54 m ²	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1983	Superficie lorda	ca. 33 m ²
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	102.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	19.11.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

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

Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung überzeugt mit großzügigen ca. 102,54 m² Wohnfläche und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, Qualität und ein durchdachtes Raumkonzept legen. Das 1983 errichtete Gebäude befindet sich dank kontinuierlicher Modernisierungen in einem sehr guten und laufend instand gehaltenen Zustand – zuletzt im Jahr 2014.

Mit insgesamt 4,5 Zimmern eröffnet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und einladend – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung: Eine barrierefreie Dusche, zwei Waschbecken sowie stilvolle Armaturen sorgen für Komfort im Alltag. Die Renovierung erfolgte 2011 und verbindet zeitgemäßes Design mit Funktionalität. Ergänzend dazu wurde bereits 2006 das Gäste-WC erneuert.

Ein echtes Highlight ist die im Jahr 2014 renovierte Einbauküche in eleganter Hochglanzoptik. Mit einem damaligen Neuwert von 13.900,00 € unterstreicht sie den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einem Dampfgarofen sowie einer hochgestellten Spülmaschine bietet sie beste Voraussetzungen für ambitionierte Hobbyköche und komfortables Arbeiten auf höchstem Niveau.

Auch in den vergangenen Jahren wurde stetig in die Qualität der Wohnung investiert: 2008 wurden die Fußböden in Wohn- und Kinderzimmern erneuert, 2010 entstand der Balkon, der zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien schafft. Die 2011 durchgeführte Badsanierung rundet die

Modernisierungsmaßnahmen ab.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Insgesamt entspricht die Ausstattung einem zeitgemäßen, gehobenen Standard und schafft ein harmonisches, wohnliches Ambiente. Wer eine laufend modernisierte Wohnung mit klarer Raumstruktur und hoher Wohnqualität sucht, findet hier ein überzeugendes Angebot.

Das Hausgeld beträgt anteilig 557,00 Euro monatlich für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz. Davon sind 412,60 Euro umlagefähig (inkl. 294,13 Euro Heizkosten und Wasserabrechnung).

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung zu überzeugen.

Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Dettagli dei servizi

- + 4,5-Zimmer Obergeschosswohnung
- + zwei Kinderzimmer
- + separate Küche mit praktischer angeschlossener Speis
- + Wohnfläche ca. 102,45 m²
- + Nutzfläche mit ca. 35 m²
- + großzügiger Balkon angeschlossen an den Wohn- Essbereich
- + Kachelofen im Wohnbereich
- + barrierefrei Dusche im Badezimmer
- + Badezimmer mit zwei Waschbecken und hochwertige Badezimmerausstattung
- + separates WC
- + hochwertige Einbauküche in Hochglanzoptik, inkl. hochgestellter Spülmaschine, Induktionskochfeld, Dampfgarofen und Abzugesse
- + fortlaufend saniert und renoviert
- + Balkon mit ca. 2,34 m² (in Wohnfläche einberechnet = 1/4 von 9,35 m² Gesamtgröße)
- + eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- + separater ausgebauter Dachgeschossraum mit ca. 28 m²
- + Tiefgaragenstellplatz inklusive
- + Hausgeld beträgt anteilig 557,00 Euro monatlich für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz - davon sind 412,60 Euro umlagefähig (inkl. 294,13 Euro Heizkosten und Wasserabrechnung)

Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Tutto sulla posizione

Nördlingen besticht als charmante bayerische Mittelstadt mit rund 21.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und das moderate Wachstum von etwa 0,75 % jährlich eine besonders nachhaltige und familienfreundliche Wohnatmosphäre schafft. Die Stadt verbindet eine ruhige, sichere Lage mit einer soliden regionalen Anbindung und einer stabilen Wirtschaft, die vor allem im leichten verarbeitenden Gewerbe verwurzelt ist. Dieses ausgewogene Umfeld garantiert nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine langfristige Wertstabilität, die für Familien eine verlässliche Basis für ein behagliches Zuhause bildet.

Der Stadtteil von Nördlingen zeichnet sich durch seine familienorientierte Infrastruktur und die angenehme, überschaubare Bevölkerungsdichte aus, die ein harmonisches Miteinander in einer lebendigen Gemeinschaft fördert. Hier finden Familien ein sicheres Umfeld, das von einer durchdachten Verkehrsverbindung und einer hervorragenden Bildungs- und Gesundheitsversorgung geprägt ist. Die ruhige Nachbarschaft und die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen bieten ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und ein aktives Familienleben.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen dazu ein, den Nachwuchs in bester Umgebung aufwachsen zu sehen – beispielsweise sind die Hans-Schäufelin-Grundschule und mehrere Kindergärten in nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken ebenfalls hervorragend gewährleistet, wobei die nächste Arztpraxis bereits in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung an, die

Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben schenken. Auch kulturelle Angebote und gastronomische Einrichtungen sind bequem zu erreichen und bereichern das Familienleben mit vielfältigen Möglichkeiten. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Nördlingen Bahnstation in nur sieben Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus sicherer Lage, umfassender Infrastruktur und naturnaher Erholung macht Nördlingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und glückliche Zukunft zu gestalten.

Codice oggetto: 26248035 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Ulteriori informazioni

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. 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.

Codice oggetto: 26248035 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com