

Nördlingen - Baldingen

## Seltene Gelegenheit: Neuwertiges Einfamilienhaus mit Garage in Baldingen

*Codice oggetto: 26248075*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155,07 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 613 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - 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: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26248075                  |
| Superficie netta    | ca. 155,07 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| DISPONIBILE DAL     | 01.08.2027                |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2016                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 680.000 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. 57 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |

Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.02.2033  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 75.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2016                                |

**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## La proprietà



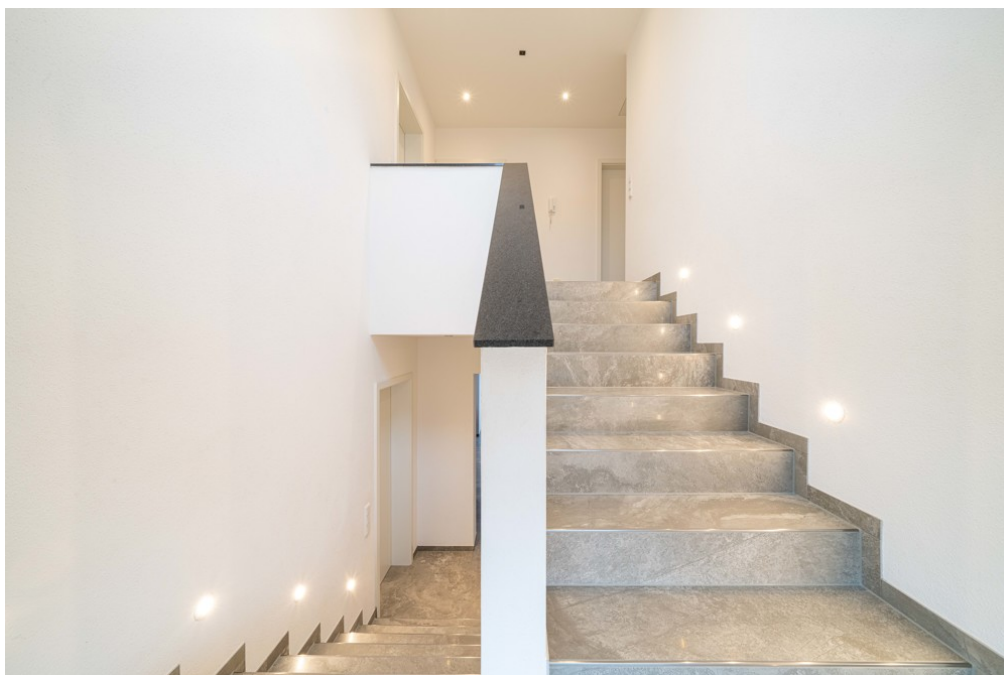
**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Von der kostenlosen Bewertung bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.

**09081 604267-0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## Una prima impressione

Willkommen im neuen Zuhause Ihrer Familie. Dieses nahezu neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 vereint modernes Wohnen, durchdachte Familienfreundlichkeit und ein harmonisches Umfeld in einem beliebten Neubaugebiet von Baldingen. Hier wohnen überwiegend junge Familien – perfekt für Kinder zum Spielen, Freunde finden und gemeinsames Aufwachsen in angenehmer Nachbarschaft.

Das hochwertige Haus in massiver Ziegelbauweise befindet sich auf einem sonnigen 613 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück und bietet mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für das Familienleben – heute und in Zukunft.

Bereits beim Betreten spüren Sie die helle, freundliche Atmosphäre. Der großzügige Eingangsbereich führt direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Große bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der gemütliche Holzkamin lädt an kühlen Tagen zu entspannten Familienabenden ein.

Die hochwertige offene Küche integriert sich perfekt in den Wohnbereich und macht gemeinsames Kochen und Zusammensein zum täglichen Erlebnis. Von hier gelangen Sie direkt auf die teilüberdachte Südterrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein echtes Paradies für Kinder, Grillabende und entspannte Stunden im Freien. Den Terrassenbelag können Sie noch ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack gestalten.

Besonders praktisch für Familien: Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich ein großzügiges Gäste- bzw. Schlafzimmer, ein modernes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für Alltag und Organisation.

Über die stilvolle massive Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei helle Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie jeweils eigenem TV- und LAN-Anschluss – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsorte für jedes Familienmitglied.

Das großzügige Familienbad bietet mit großer Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken und viel Tageslicht höchsten Komfort. Ein besonderes Highlight ist der praktische Wäscheabwurf direkt in den Hauswirtschaftsraum – eine clevere Lösung, die den Familienalltag deutlich erleichtert.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Spitzboden, der bequem über eine Auszugstreppe erreichbar ist. Ob Weihnachtsdekoration, Spielsachen oder saisonale Gegenstände – hier

findet alles seinen Platz.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Der pflegeleicht angelegte Garten bietet Kindern viel Platz zum Spielen und Eltern entspannte Rückzugsmöglichkeiten. Hinter der Doppelgarage befindet sich zudem ein praktischer Anbau für Fahrräder, Kinderfahrzeuge und Gartengeräte. Die elektrisch betriebenen Garagentore sorgen dabei für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Beheizt wird das gesamte Haus über eine angenehme Fußbodenheizung mit zentraler Gasheizung. Ergänzend unterstützt eine Solarthermieanlage die Warmwasseraufbereitung und sorgt für energieeffizientes Wohnen. Der Holzkamin schafft zusätzlich eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Ein Zuhause, das modernes Familienleben perfekt verbindet – in einer jungen, lebendigen Nachbarschaft und mit sofortigem Wohlfühlfaktor.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## Dettagli dei servizi

- + modern und bezugsbereit, neuwertig
- + frei ab August 2027
- + Solarthermie für Warmwasser-Erzeugung, Gasheizung
- + großformatige, hochwertige Fliesen
- + großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- + teilüberdachte Terrasse mit südlicher Ausrichtung
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + 2 Bäder jeweils mit WC und bodengleicher Dusche, im DG zusätzlich mit Badewanne
- + kinderfreundlich angelegter und großzügiger Garten
- + Doppelgarage mit elektrischen Toren
- + breite Hofeinfahrt
- + die Einbauküche sowie Badmöbel können abgelöst werden und sind nicht im Kaufpreis enthalten

**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## Tutto sulla posizione

Nördlingen besticht als charmante, etablierte Kreisstadt mit einem stabilen Wohnprofil und einer hohen Lebensqualität, die besonders Familien anspricht. Die Stadt mit ihren rund 21.000 Einwohnern bietet eine harmonische Verbindung aus traditionellem Flair und moderner Infrastruktur. Die überwiegend eigengenutzten Wohngebäude und das ausgewogene Immobiliensegment schaffen ein sicheres und beständiges Umfeld, das Raum für eine behagliche Lebensgestaltung bietet. Die überschaubare Größe der Stadt garantiert kurze Wege und eine angenehme Nachbarschaft, während die vorhandene Infrastruktur eine solide Basis für den Alltag bildet.

Der Stadtteil Baldingen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Oase mit niedrigdichter Bebauung, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in ruhiger Atmosphäre. Hier erleben Familien eine behutsame Gemeinschaft, die von einer sehr guten Sicherheitslage und einer stabilen Bevölkerungsstruktur getragen wird. Die naturnahe Umgebung und die ruhigen Wohnlagen schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern die Balance zwischen Geborgenheit und Lebensqualität genießen.

In Baldingen und seiner Umgebung finden Familien eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag bereichern und die Bedürfnisse aller Generationen erfüllen. Für die Bildung stehen mehrere Grundschulen, darunter die Grundschule Baldingen, in nur etwa 14 Minuten fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch weiterführende Schulen und Kindergärten, die eine umfassende Förderung der Jüngsten gewährleisten. Die Gesundheitsversorgung ist durch Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe gesichert, etwa die Rieskrater-Apotheke in nur 11 Minuten zu Fuß, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt. Freizeit und Erholung werden durch vielfältige Spielplätze, wie den Abenteuerspielplatz in nur 4 Minuten Fußweg, sowie durch nahegelegene Parks und Sportanlagen gefördert, die Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen, wie der Haltestelle Baldingen (Spielplatz) in 5 Minuten Fußweg, ermöglicht flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht Baldingen zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Wohnqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten ein behagliches und erfülltes Zuhause zu gestalten.

**Codice oggetto: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## Ulteriori informazioni

### **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 Handelsregistrauszugs, 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: 26248075 - 86720 Nördlingen - Baldingen**

## 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)**