

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Hochwertige Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse in Nördlingen

*Número da propriedade: 26248008*



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.386 EUR • ÁREA: ca. 99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26248008
Área	ca. 99 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	01.03.2026
Piso	1
Quartos	4.5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço do aluguel	1.386 EUR
Custos adicionais	200 EUR
Comissão para arrendatários	keine Mieterprovision
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 33 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

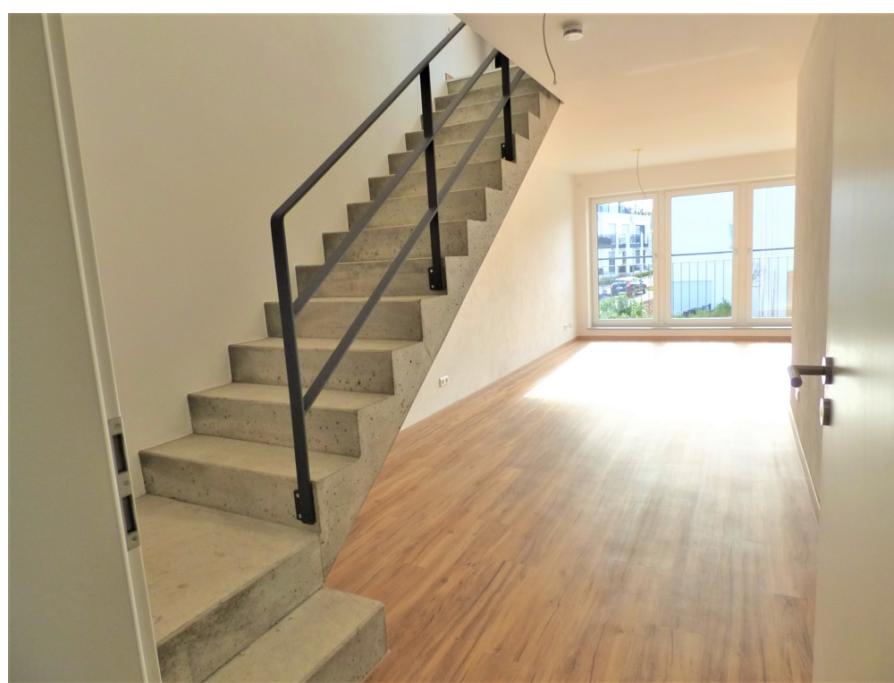
Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	21.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.11.2029	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

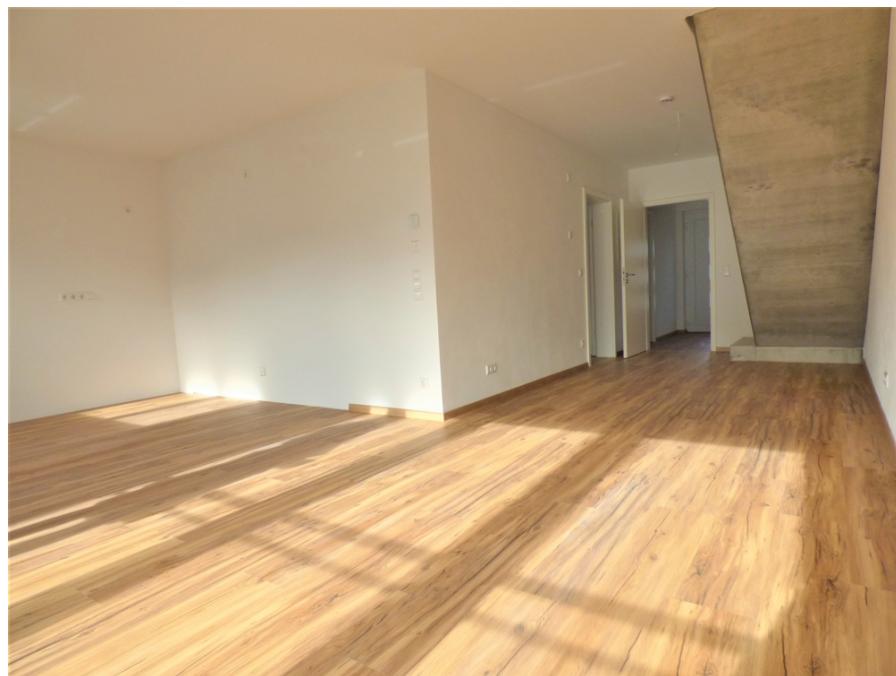
Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



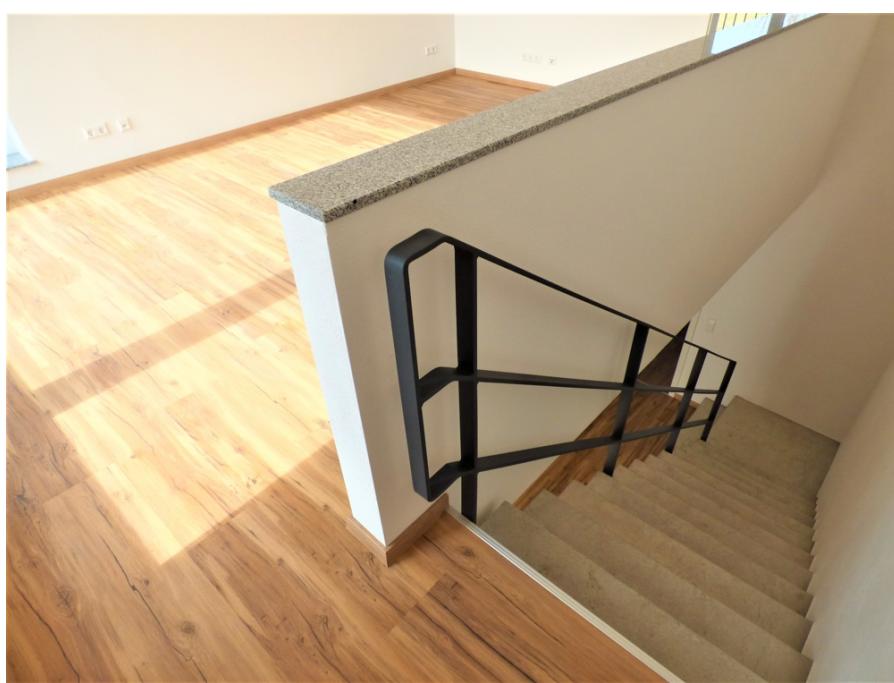
Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



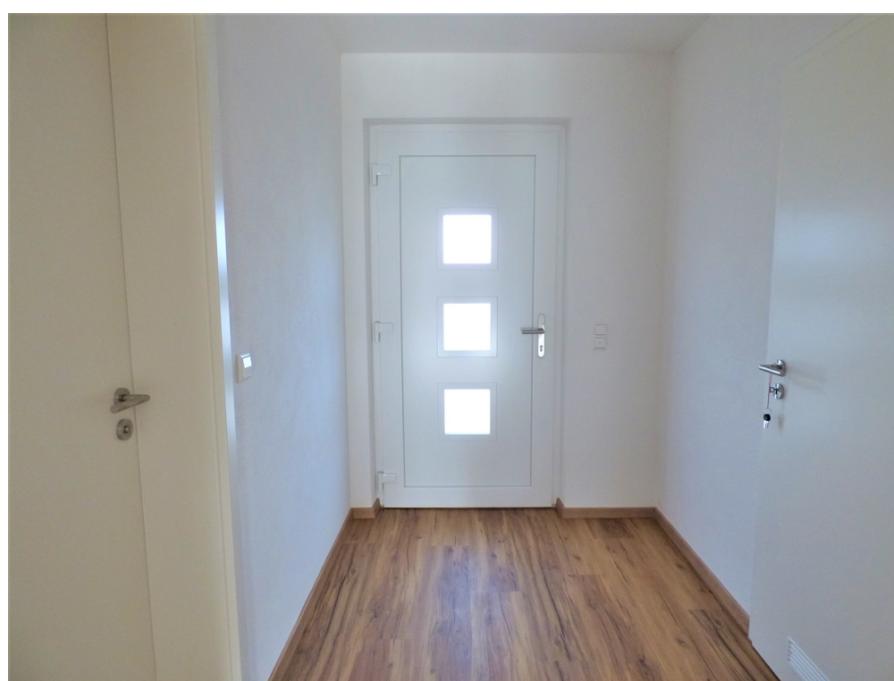
Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



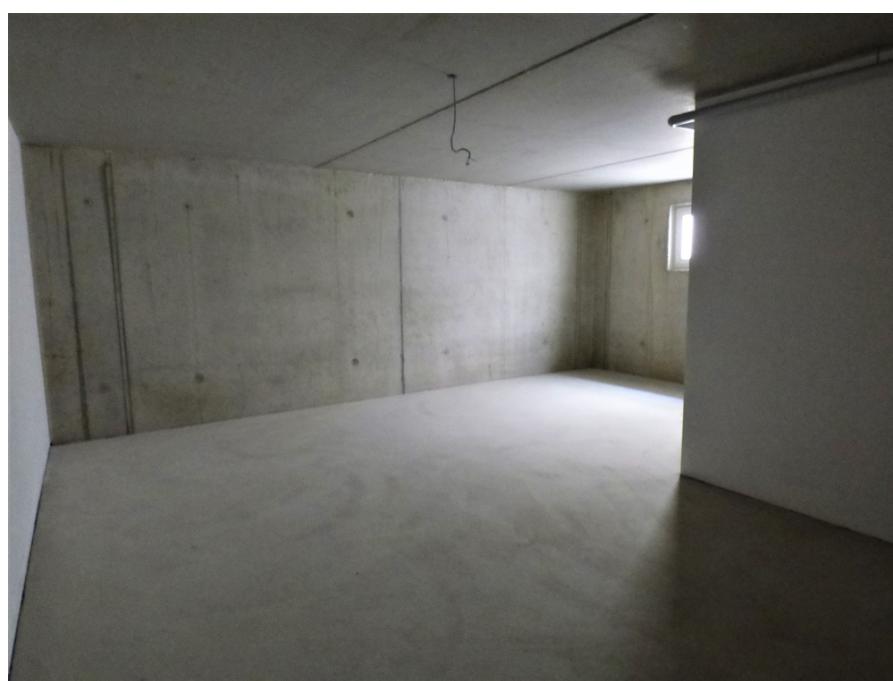
Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



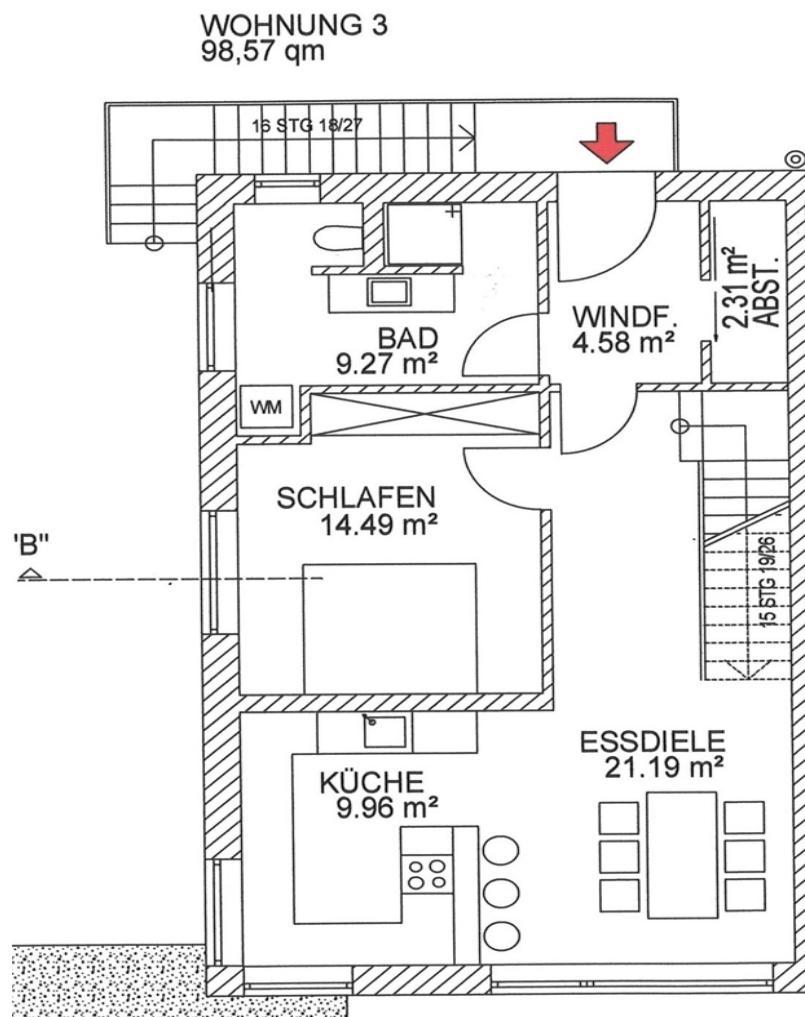
Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

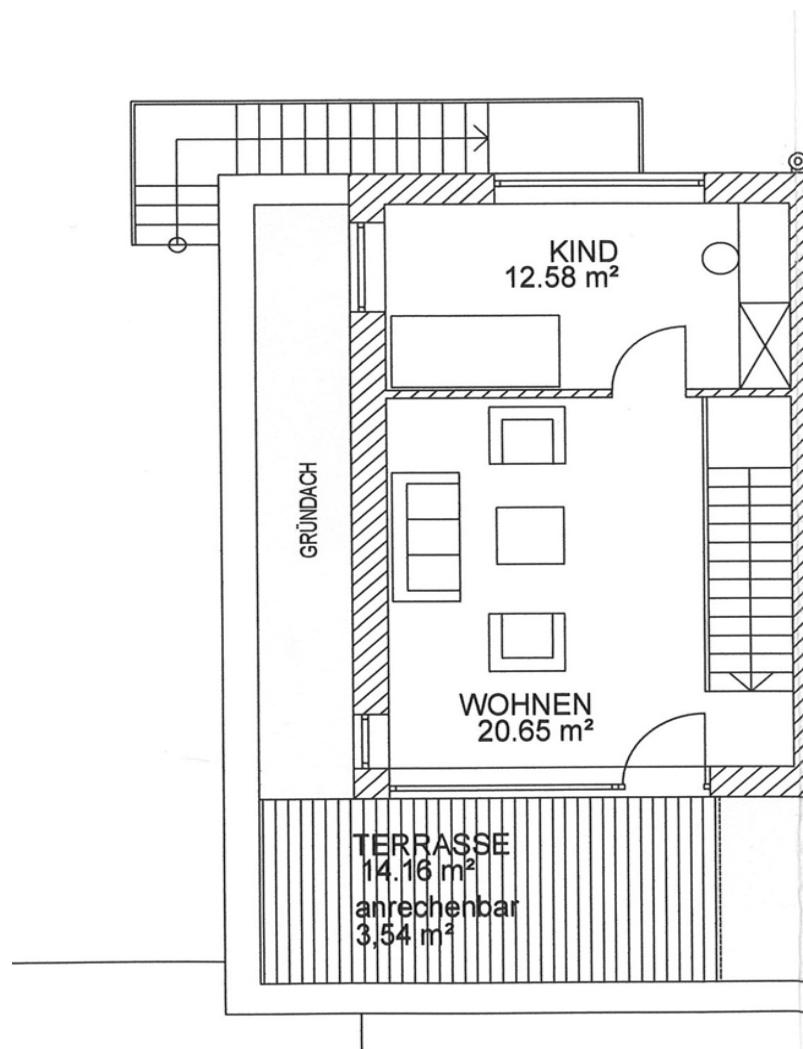
## O imóvel



Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Uma primeira impressão

Diese helle stilvolle Maisonettewohnung liegt im ersten und zweiten Obergeschoss einer Doppelhaushälfte, die 2020 fertiggestellt wurde und hochwertig ausgestattet ist.

Die elegante zeitgemäße 4,5-Zimmer-Wohnung besticht durch moderne Technik, einen durchdachten Grundriss, helle und hohe Zimmer ohne Dachschrägen und eine schöne Dachterrasse.

Ein großzügiger Abstellraum im Untergeschoss und ein Außenstellplatz für Ihrem PKW sind bereits in der Kaltmiete enthalten.

Auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt diese Wohnung in den beiden Obergeschossen des Hauses über 1 Schlafzimmer, 1 großzügiger Kochbereich mit integriertem Esszimmer, 1 Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, WC und zusätzlich ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner, 1 Wohnzimmer im 2. Obergeschoss und Zugang zur Dachterrasse und ein weiterer Raum zur individuellen Nutzung. Auf Ihrer Dachterrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> genießen Sie die Sonne und den Blick ins Umland.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen (Sandra Fälschle - Telefon: 0176-50770723) freut sich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefonnummer und E-Mail angeben.

Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Detalhes do equipamento

- ruhige Siedlungslage in Nördlingen
- Baujahr 2017
- Flachdach
- Erstbezug
- ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Dachterrasse
- Außenstellplatz
- Tageslichtbad
- Lüftungsanlage
- elektrische Rollläden
- KfW 40 Standard
- Satellitenanschluss
- Fußbodenheizung in der kompletten Wohnung
- saubere Gastherme
- Kellerraum mit ca. 32 m<sup>2</sup>
- gute Verkehrsanbindung

Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Tudo sobre a localização

Das Objekt liegt in Toplage mit Aussicht auf das Wahrzeichen der Stadt, den Daniel, in Nördlingen.

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. 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 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig.

In der Stadt sind ca. 10 Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Förder-, Wirtschafts-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Infrastruktur wird ergänzt durch die medizinische Versorgung von Allgemeinärzten, Fachärzten und einem Stiftungskrankenhaus. Soziale Einrichtungen, wie betreutes Wohnen und Seniorenheim finden Sie ebenso in der Kernstadt. Nördlingen bietet Ihnen außerdem zahlreiche Freizeitgestaltungen (z.B. Restaurants, Eisdielen, Cafés, Diskothek, Kino, Minigolf, Jugendtreffclub, Sportvereine, Tanzschulen, Fitnesszentren, Natureisplatz und vieles mehr) für Groß und Klein. Sie finden hier auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Modehäuser, Spielwarenläden, Multimediageschäfte sowie Sportgeschäfte.

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. Zur Schwabenhauptstadt Augsburg sind es 75 km und zur Bayernhauptstadt München 144 km. Diese Städte liegen in südlicher Richtung und sind gut über die B25, B2 und A8 zu erreichen. Weitere Großstädte wie Nürnberg mit einer Distanz von 92 km (über B466) und Stuttgart mit einer Entfernung von 114 km (B29) sind ebenso bequem mit dem Pkw oder Bahn zu erreichen.

Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2029.

Endenergiebedarf beträgt 21.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom 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, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den 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, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26248008 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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