

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Erstbezug nach Sanierung: 3,5-Zi-Whg. inkl. EBK und Pkw-Stellplatz mit separatem Eingangsbereich

Objektnummer: 25248004



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

MIETPREIS: 1.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248004
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1957
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.000 EUR
Nebenkosten	200 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	105.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

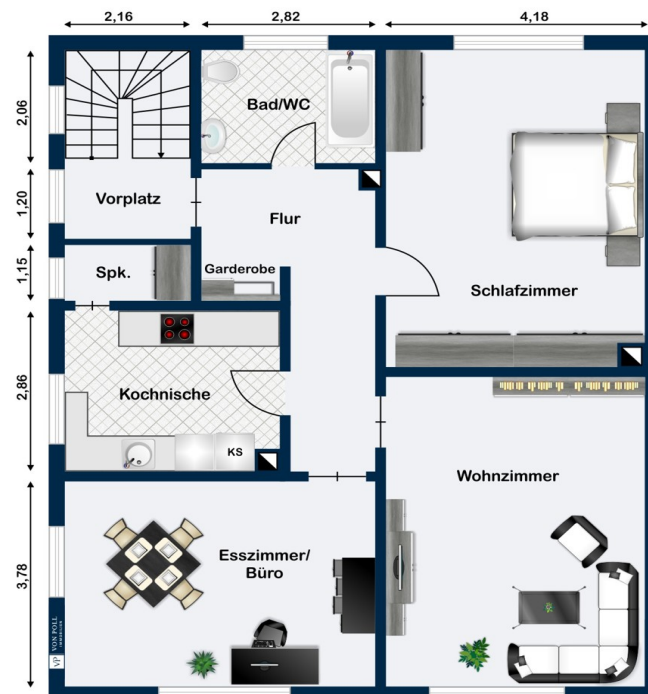
## Die Immobilie





Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige und lichtdurchflutete Obergeschosswohnung befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1957 erbaut und kürzlich umfassend modernisiert und saniert wurde. Der Erstbezug nach der Sanierung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3,5 Zimmer. Die Raumaufteilung dieser Wohnung ist optimal für Paare. Sie verfügt über zwei komfortable Zimmer, die ausreichend Platz für personalisierte Gestaltung bieten. Der zentrale Wohnbereich ist hell und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die Küche ist ein Highlight dieser Wohnung. Sie ist mit einer neuen Einbauküche ausgestattet, die über moderne Elektrogroßgeräte verfügt. Angrenzend befindet sich ein Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und eine effiziente Organisation des Küchenalltags ermöglicht. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet und bietet ein angenehmes Ambiente für Ihren Start in den Tag. Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit zur Gartennutzung, die Ihnen Entspannung und Erholung im Freien ermöglicht. Der Garten lädt zu ausgedehnten Aufenthalten ein und schafft einen ansprechenden Ausgleich zum modernen Innenleben der Wohnung. Ergänzend dazu bietet der separate Hauseingang ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen praktischen Nutzen und erlaubt die Unterbringung von Geräten wie Waschmaschine und Trockner. Damit sind kurze Wege garantiert und der Wohnraum bleibt frei von Gerätschaften. Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch ihre Ruhe aus, da keine direkten Nachbarn vorhanden sind. Trotz der ruhigen Umgebung müssen Sie nicht auf eine gute Verkehrsanbindung und umfassende Einkaufsmöglichkeiten verzichten. Öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar, was Ihnen im Alltag hohe Flexibilität gewährt. Interesse an einem Mietverhältnis? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen Stephanie Schlaak freut sich auf 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, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1957
- Erstbezug nach Sanierung
- Obergeschosswohnung
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- neue Einbauküche mit Elektrogroßgeräten
- an die Küche angeschlossener Vorratsraum
- Gartennutzung möglich
- ruhige Lage ohne direkte Nachbarn
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken
- separater Hauseingang
- Hauswirtschaftsraum im EG
- gute Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten

Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Alles zum Standort

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 gut 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 Stiftungs Krankenhaus. 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.



Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 105.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 25248004 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis 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)