

Reimlingen – Reimlingen

# Freistehendes EFH mit Schvedenofen, Badewanne, großer überdachter Terrasse, Garten und Garage

Objektnummer: 25248018



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

MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 408 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

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

Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Auf einen Blick

|               |                              |             |   |
|---------------|------------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 25248018                     | Mietpreis   | 1.400 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 125 m <sup>2</sup>       | Nebenkosten | 150 EUR   |
| Dachform      | Satteldach                   | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Bezugsfrei ab | 01.04.2025                   | Bauweise    | Massiv  |
| Zimmer        | 4                            | Nutzfläche  | ca. 30 m <sup>2</sup>   |
| Schlafzimmer  | 3                            | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
| Badezimmer    | 1                            |             |   |
| Baujahr       | 2017                         |             |   |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x<br>Garage |             |   |

Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 55.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2027      | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2017                       |

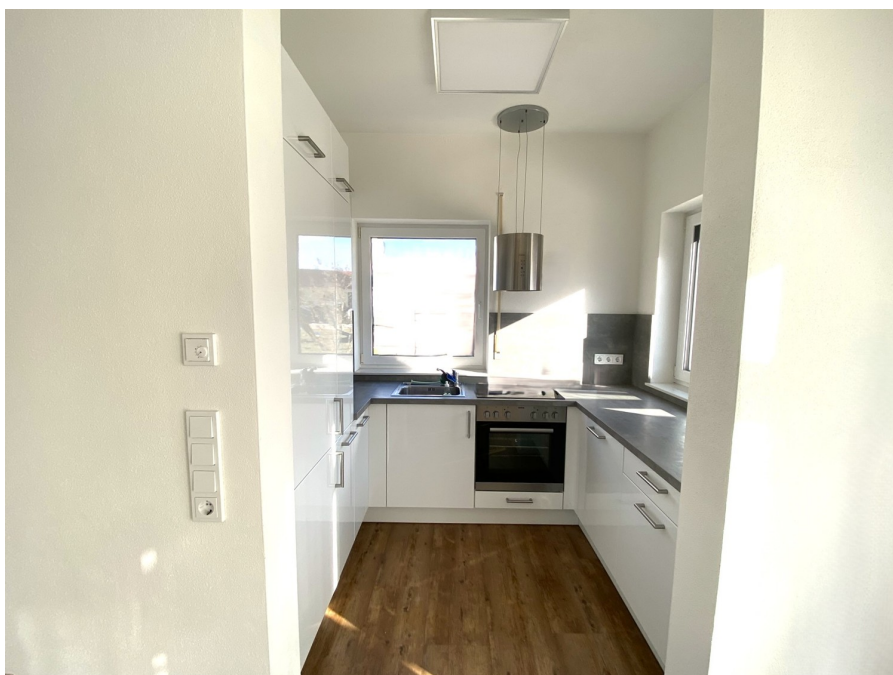
Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



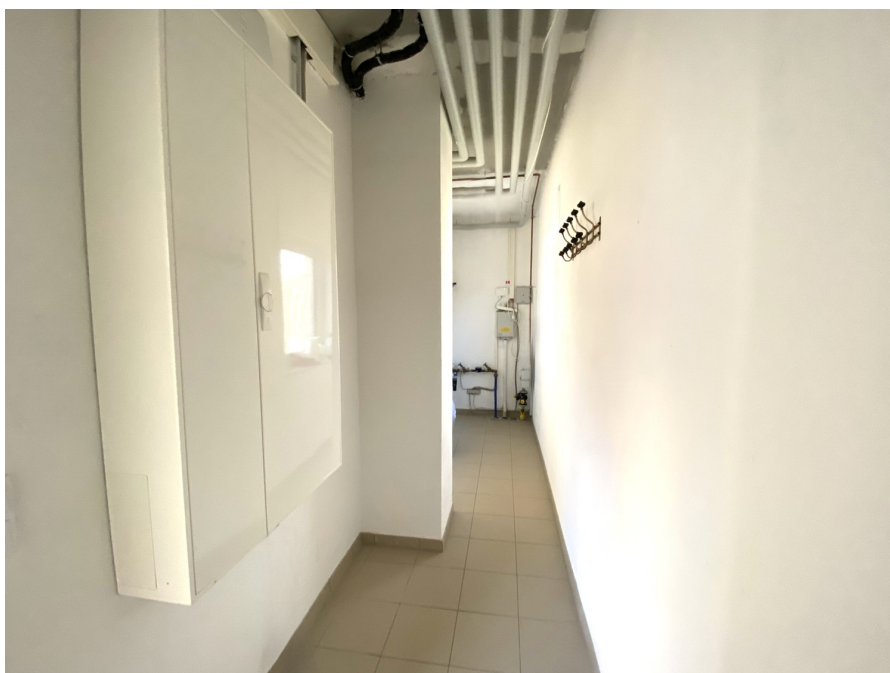
Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie



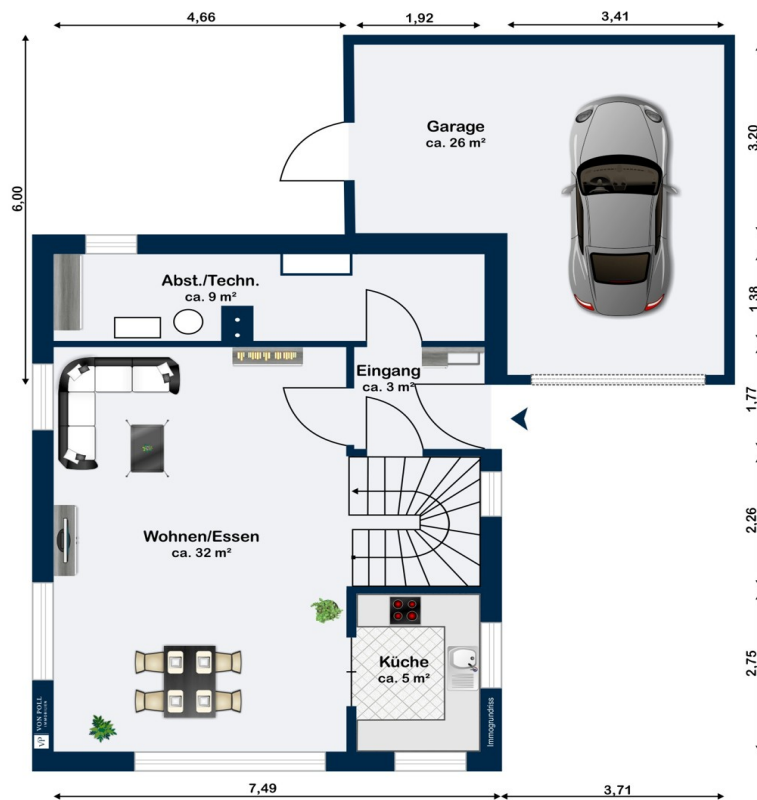
Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Die Immobilie

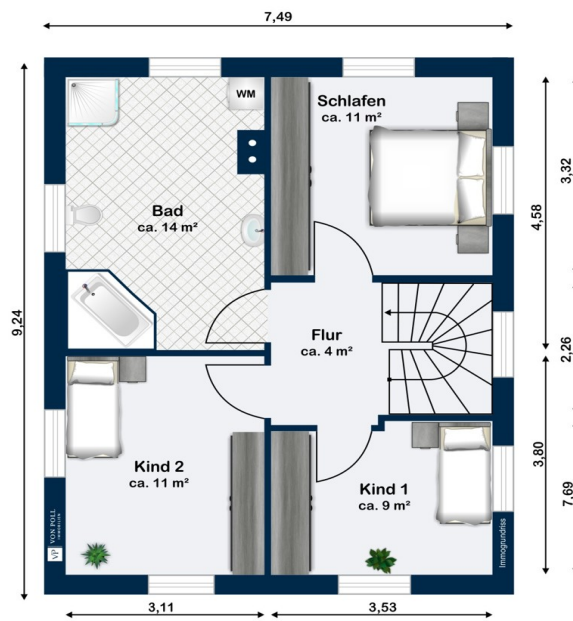


Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## 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: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, welches im Jahr 2017 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 408 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt eine ideale Grundlage für komfortables Wohnen. Das Einfamilienhaus befindet sich in Ortsrandlage mit einer ruhigen Umgebung ohne Durchgangsverkehr, gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung. Das Haus besticht durch einen modernen und durchdachten Grundriss. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich, der durch seine Deckenhöhe und große Fensterfronten besonders hell ist. Ein Schwedenofen sorgt hier an kühleren Tagen für behagliche Wärme. Die offene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Platz für gemeinsame Kochabende. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die überdachte, windgeschützte Terrasse, die optional beschattet werden kann. Der anschließende Garten bietet ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten im Freien und Gärtnerprojekte. Praktische Details wie ein Hauswirtschaftsraum im Eingangsbereich unterstreichen die Funktionalität des Hauses. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Im Obergeschoss verteilen sich drei Schlafzimmer, die individuell gestaltet werden können, sowie ein großes Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Die verwendeten Materialien und die gehobene Ausstattung spiegeln modernes und zeitloses Wohnen wider. Überall im Haus sorgt die Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Ein elektrisches Garagentor ermöglicht bequemen Zugang zur Garage, die einen zusätzlichen Nebenraum für Lagerzwecke bietet. Das Haus ist teilweise möbliert und kann somit schnell bezogen oder unkompliziert nach den eigenen Vorstellungen eingerichtet werden. Die ansprechende Kombination aus hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design macht diese Immobilie besonders attraktiv. Die ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage rundet das Angebot ab und macht es zu einer hervorragenden Wahl für Mieter, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, diesen attraktiven Wohnraum zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Ausstattung und Details

- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- drei Schlafräume im Obergeschoss
- imposanter Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Schwedenofen
- inklusive Einbauküche
- elektrisches Garagentor
- moderne, hochwertige und zeitlose Ausstattung
- teilweise möbliert
- Fußbodenheizung
- helle und hohe Räume
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss
- Eingangsbereich mit angeschlossenem praktischen Hauswirtschaftsraum
- großzügiger Garten
- Ortsrandlage
- überdachte, windgeschützte und beschattbare Terrasse
- Garage mit Nebenraum
- moderner Grundriss

Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Reimlingen, eingebettet in das ländliche Donau-Ries, liegt unmittelbar vor den Toren der ehemals freien Reichsstadt Nördlingen mit ihrem mittelalterlichen Charme. Reimlingen hat ca. 1.400 Einwohner. Der Ortskern verfügt über eine gewachsene Infrastruktur. Die Gemeinde selbst verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen, sowie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot finden Sie im nur ca. 5 km entfernten Nördlingen, das auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar ist. In nur wenigen Minuten erreichen Sie sowohl die B 25 und die B 466, womit eine optimale Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz im Landkreis Donau-Ries gewährleistet ist. Wohnen in nahezu ländlicher Idylle mit unmittelbarer Anbindung an die lebendige Kleinstadt Nördlingen mit seinem unvergleichlichen, mittelalterlichen Ambiente – das ist Reimlingen. Besonders erwähnenswert ist das Reimlinger Schloss, das aufgrund seiner exponierten Hanglage bereits von weither für den Besucher erkennbar ist. Es wurde 1595 erbaut und im Jahr 1997 von der Gemeinde Reimlingen erworben. Heute wird das herrschaftliche Gebäude in Teilbereichen u.a. für Ausstellungen, Konzerte, Empfänge, Konferenzen und private Feiern im festlichen Rahmen genutzt und macht Reimlingen weit über die eigenen Grenzen hinaus bekannt.

Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 55.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: 25248018 - 86756 Reimlingen – Reimlingen

## 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)