

Ederheim – Ederheim

# Reichlich Platz für Familie und Hobby - Doppelhaushälfte mit herrlichem Garten in Ederheim

Objektnummer: 24248078



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 891 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248078	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190,84 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1968		
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	236.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie






Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1968. Die Immobilie bietet Ihnen ausreichend Wohnfläche für die ganze Familie und verfügt über einen tollen Garten. Ebenso befinden sich zwei Garagen und ein Nebengebäude mit weiterer Unterstellmöglichkeit für ein Fahrzeug auf dem Grund. Das Haus ist unbewohnt und kann, nach einer Sanierung, bezogen werden. Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Ofenheizung und Nachtspeicherheizung. Im Keller befindet sich zudem eine nostalgische Räucherammer, die zusätzliche Möglichkeiten für die Nutzung des Raumes bietet. Darüber hinaus stehen 2 großzügige Garagen zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten. Ein großräumiger Dachboden bietet weitere Lagermöglichkeiten oder Wohnraum. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage in Ederheim aus und ist ideal für Familien geeignet, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause sind. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Bäcker sind nur wenige Schritte von der Immobilie entfernt. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte mit ihren 7 Zimmern, 5 Schlafzimmern, 2 Badezimmern, überdachtem Balkon, großem Garten mit Holzlege, Räucherammer im Keller und 2 Garagen eine Vielzahl an Möglichkeiten, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potential dieser Immobilie!

Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Ausstattung und Details

- + große Doppelhaushälfte mit 190,84 m<sup>2</sup> mit viel Potential
- + 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- + Balkon wie ein Wintergarten
- + 2 Badezimmer
- + großzügiger Garten mit herrlicher Aussicht
- + Nachtspeicheröfen
- + Räucherzimmer im Keller vorhanden
- + zusätzlich 3 großzügige Garagen

Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Alles zum Standort

Ederheim liegt in Bayerisch-Schwaben am südlichen Rand des Ries-Kraters unmittelbar vor den Toren Nördlingens. Ein Kindergarten befindet sich im Ort ebenso wie die Grundschule, ansonsten führen Busverbindungen zu weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. In dieser beschaulich-ruhigen Gegend leben rund 1.100 Einwohner und genießen die Nähe zu Nördlingen. An ein Naturschutzgebiet direkt angrenzend bietet sich eine unverbaubare Sicht über den Ort. In der ehemaligen Reichsstadt Nördlingen mit knapp 20.000 Einwohnern ist in der malerischen Altstadt ein starker Einzelhandel vorhanden. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind ebenfalls in Nördlingen ansässig. Durch Nördlingen verläuft die „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 befindet sich ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.



Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 236.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

## 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)