

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Erstbezug nach Sanierung: Hochparterre-Wohnung mit 3 Zimmern, Balkon und neuer EBK in Nördlingen

Property ID: 24248019



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## At a glance

Property ID	24248019	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 80,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2024
Floor	1	Condition of property	Renovated
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1971		

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.01.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property





Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A first impression

Besichtigen, einziehen und wohlfühlen! Diese attraktive, helle und grundlegend sanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1971. Die moderne 80,6 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im Hochparterre und verfügt über einen großzügigen Balkon. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der geräumige Wohnbereich mit angeschlossenem Balkon ins Auge. Der überdachte Sitzbereich ist nach Westen ausgerichtet, sodass Sie hier die Abendsonne in vollen Zügen genießen können. Neben dem Wohnzimmer gibt es zwei gemütliche Schlafzimmer, die mit schickem Vinylboden ausgestattet sind. Das Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss wurde ebenso wie das separate WC modern renoviert und verfügt über hochwertige Fliesen. Die Einbauküche mit Elektrogroßgeräten ist im Kaufpreis bereits inklusive. Die Wohnanlage verfügt über einen Aufzug und bietet Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller sowie allgemeine Trockenräume. Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum mit Steckdose zugeordnet. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 270 €. Die Wohnung steht leer und ist bezugsfertig. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage, die eine gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Dank der modernen Sanierung und der hochwertigen Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer Immobilie zum Erstbezug sind. Kaufen statt mieten - diese Perspektive bietet Ihnen diese Wohnung perfekt. Gerne lassen wir Ihnen unverbindlich einen Finanzierungsvorschlag unterbreiten. Für weitere Informationen hierzu, zur Wohnung oder zur Vereinbarung einer Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne!

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Details of amenities

- + Erstbezug nach Sanierung
- + helle, vollständig sanierte Hochparterre-Wohnung
- + schicker Designbelag Vinyl in allen Räumen und moderne Fliesen im Bad und WC
- + gepflegte Wohnanlage mit Aufzug
- + Wohnzimmer mit angeschlossenem Balkon, 2 Schlafzimmer, Flur und Bad, WC extra
- + Balkon mit Westausrichtung, hier können Sie die Abendsonne genießen
- + Einbauküche mit Elektrogroßgeräten bereits inklusive
- + absolut gepflegte Wohnanlage mit Fahrradabstellmöglichkeiten im Keller
- + allgemeine Trockenräume vorhanden
- + separater Kellerraum mit Steckdose
- + Hausgeld derzeit 270 €
- + bezugsfertig und leerstehend

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## All about the location

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. 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. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. 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. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24248019 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 County 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)