

Ederheim – Ederheim

## 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Einbauküche in herrlicher Ortsrandlage

Property ID: 25248011



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

RENT PRICE: 525 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

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

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## At a glance

Property ID	25248011	Rent price	525 EUR
Living Space	ca. 74,25 m <sup>2</sup>	Additional costs	215 EUR
Available from	01.04.2025	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1997		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.02.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## The property



Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## The property



Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## The property



Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## The property





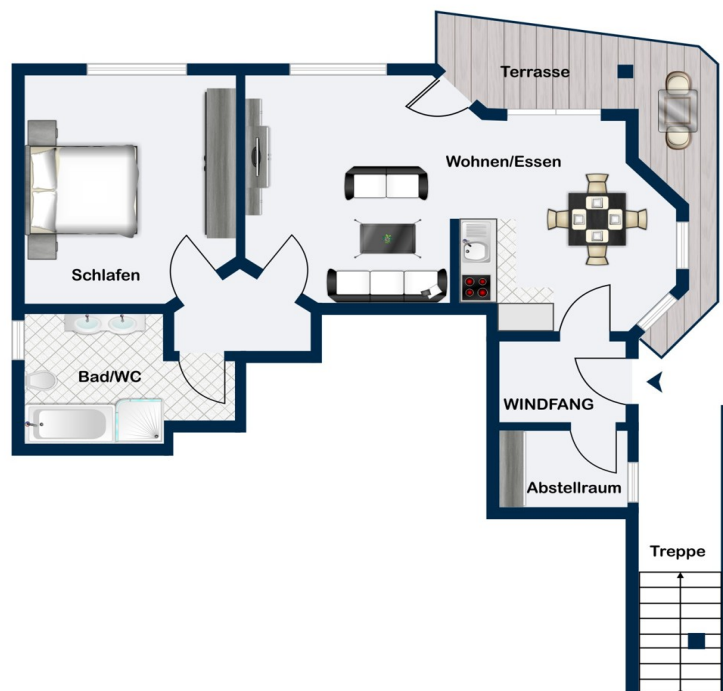
Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## The property



Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## A first impression

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Erdgeschosswohnung in Ederheim. Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1997 bietet Ihnen auf ca. 74,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause in ruhiger und naturnaher Ortsrandlage. Die Wohnung zeichnet sich durch eine clevere Raumaufteilung und praktische Ausstattung aus, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Betreten Sie die Wohnung durch einen großzügigen Windfang mit praktischem angeschlossenen Abstellraum und gelangen Sie in den einladenden Wohn-Ess-Kochbereich, der durch seine Großzügigkeit und Offenheit überzeugt. Hier finden Sie eine funktionale Einbauküche, die im Mietpreis inbegriffen ist. Der Raum erhält durch den direkten Zugang zur großen Terrasse viel natürliches Licht. Mit viel Platz zum Entspannen oder zum geselligen Beisammensein bietet die Terrasse einen zusätzlichen Bereich für Freizeitaktivitäten. Besonderer Komfort erwartet Sie im Tageslichtbad. Es ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zudem gibt es einen Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, was Ihnen die Haushaltsführung erleichtert. Die Wohnung wird durch eine Zentralheizung beheizt, die für gleichmäßige Wärme sorgt und ein wohliges Raumklima schafft. Ein Pkw-Stellplatz ist im Mietpreis ebenfalls bereits inbegriffen und bietet Ihnen die Annehmlichkeit, Ihr Fahrzeug sicher und bequem abzustellen. Die Lage am Ortsrand von Ederheim verbindet das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Entspannung durch die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Umgebung. Diese Kombination macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die sowohl Erholung als auch Erreichbarkeit schätzen. Aufgrund ihrer durchdachten Raumaufteilung und Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für eine Person die ein gepflegtes Zuhause in einer freundlichen Umgebung sucht. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und erleben Sie die Vorzüge dieser attraktiven Wohnlage in Ederheim. 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.

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Details of amenities

- ruhige und naturnahe Ortsrandlage in Ederheim
- Baujahr 1997
- Zentralheizung
- inklusive Einbauküche
- große Terrasse mit Zugang vom Wohn-Ess-Kochbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- praktischer Abstellraum an den Eingangsbereich angeschlossen
- ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Pkw-Stellplatz im Mietpreis inklusive

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## All about the location

Die gepflegte Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse in ruhiger Ortsrandlage liegt in Ederheim 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. In der ehemaligen Reichsstadt Nördlingen mit gut 20.000 Einwohnern, die sich ca. 5 Kilometer von Nördlingen entfernt befindet, 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.

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 98.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District of 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)