

Ederheim – Ederheim

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

CODE DU BIEN: 25248011



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

PRIX DE LOYER: 525 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248011
Surface habitable	ca. 74,25 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	01.04.2025
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	525 EUR
Coûts supplémentaires	215 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.02.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## La propriété





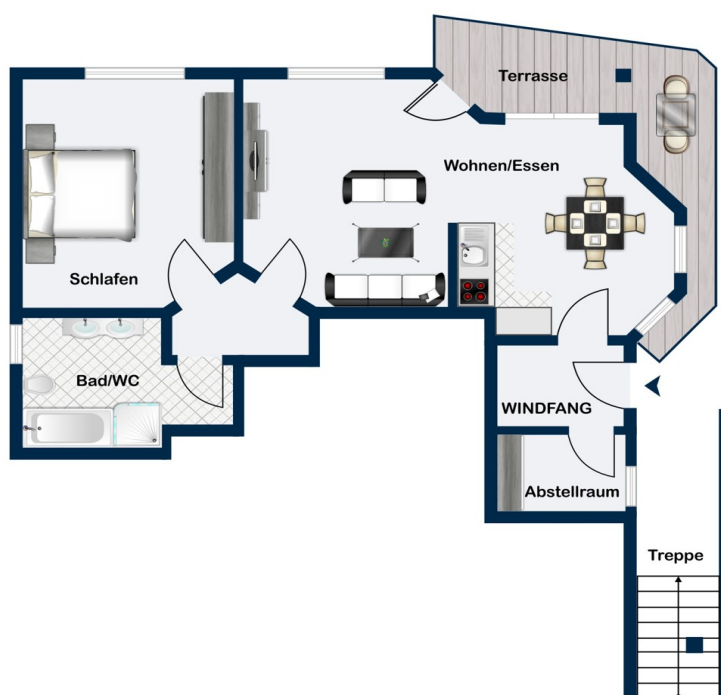
CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25248011 - 86739 Ederheim – Ederheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District de 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)