

Ederheim – Ederheim

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

???????? ??????????: 24248078



www.von-poll.com

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 190,84 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 891 m²

???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248078	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 190,84 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	5	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1968	??????	
?????? ?????????????	3 x ???????	????????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????	???????????????????	BEDARF
????????????		?????????????	
????? ????????????	?????????	????????? ????????	236.81 kWh/m²a
???????????????	14.05.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	H
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

??? ?????? ???????????

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!

??????? ????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

???????????????? ???? ??????????

- + große Doppelhaushälfte mit 190,84 m² 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

???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 236.81 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 24248078 - 86739 Ederheim – Ederheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ?????????? Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com