Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Charmante und sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten in Nördlingen

Número de propiedad: 24248152

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 132,51 m² • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 349 m²

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

De un vistazo

Número de propiedad	24248152
Superficie habitable	ca. 132,51 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 62 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.10.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	121.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Una primera impresión

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2002 lädt Sie ein, Ihr neues Zuhause zu entdecken. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 132,51 m² und einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 349 m² erwartet Sie ein Ort zum Wohlfühlen. Die solide Ziegelbauweise unterstreicht die Wertigkeit dieser Immobilie, die sich in einem gepflegten und einladenden Zustand präsentiert. Mit fünf hellen Zimmern, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, bietet dieses Haus den perfekten Rückzugsort für Familien, die Raum für Gemeinschaft und Geborgenheit suchen. Hier verbinden sich Komfort und Lebensqualität auf ideale Weise! Vorbei am liebevoll angelegten Vorgarten gelangen Sie über den überdachten Hauseingang in das Wohnhaus. Im Erdgeschoss erstreckt sich der großzügige Eingangsbereich. Von dort gelangen Sie zunächst in den hellen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Ein besonderes Highlight des Wohnzimmers ist der gemütliche Schwedenofen, der eine angenehme Wärme verströmt. Ein weiterer Rückzugsort zum Entspannen erwartet Sie im idyllischen Garten hinter dem Wohnhaus. Hier laden ein gemütlicher Freisitz und ein praktischer Geräteschuppen zum Genießen und Verweilen ein. Die separate Küche schließt an den einladenden Wohn- und Essbereich an. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC, das den Komfort dieses Zuhauses unterstreicht. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die jeweils ausreichend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und WC. Zusätzlichen und praktischen Stauraum oder ein weiteres Schlafzimmer finden Sie im ausgebauten Dachspitz. Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist die komplette Unterkellerung. So finden Sie nicht nur ein helles Gästezimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (zum Beispiel als Arbeitszimmer oder Hobbyraum) bietet, sondern auch einen weiteren - momentan als Fitnessbereich - genutzten Raum, einen Technikraum, einen Hauswirtschaftsraum und Platz für Vorräte. Zur Heizung und Warmwasserbereitung dient eine Gas-Zentralheizung. Ihren Pkw können Sie bequem und sicher in der Einzelgarage parken. Die gepflasterte Hofeinfahrt bietet ebenfalls ausreichend Platz für weitere Fahrzeuge. Die Immobilie ist bezugsbereit und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten eines modernen Zuhauses. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Detalles de los servicios

+ charmante Doppelhaushälfte in hochwertiger Ziegelbauweise, voll unterkellert
+ großer Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die überdachte Terrasse
+ drei Schlafzimmer
+ großzügiges, helles Gästezimmer im Untergeschoss
+ Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und WC
+ praktisches Gäste-WC extra im EG
+ Garten mit Freisitz und Geräteschuppen
+ voll unterkellert und gefliest
+ zusätzlicher Stauraum im Dachspitz
+ Garage mit überdachtem Hauszugang
+ großzügige, gepflasterte Hofeinfahrt
+ gemütlicher Schwedenofen im Wohnzimmer
+ Gas-Zentralheizung
+ Sprossenfenster mit 2-fach Verglasung
+ Außenrolläden
+ Fliegengittertüren an der Terrasse
+ Für Installation einer Solaranlage wurden bereits Leitungen zum Dach verlegt

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Stadtrandlage von Nördlingen. Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in der Nähe. 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.

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 121.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Número de propiedad: 24248152 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com