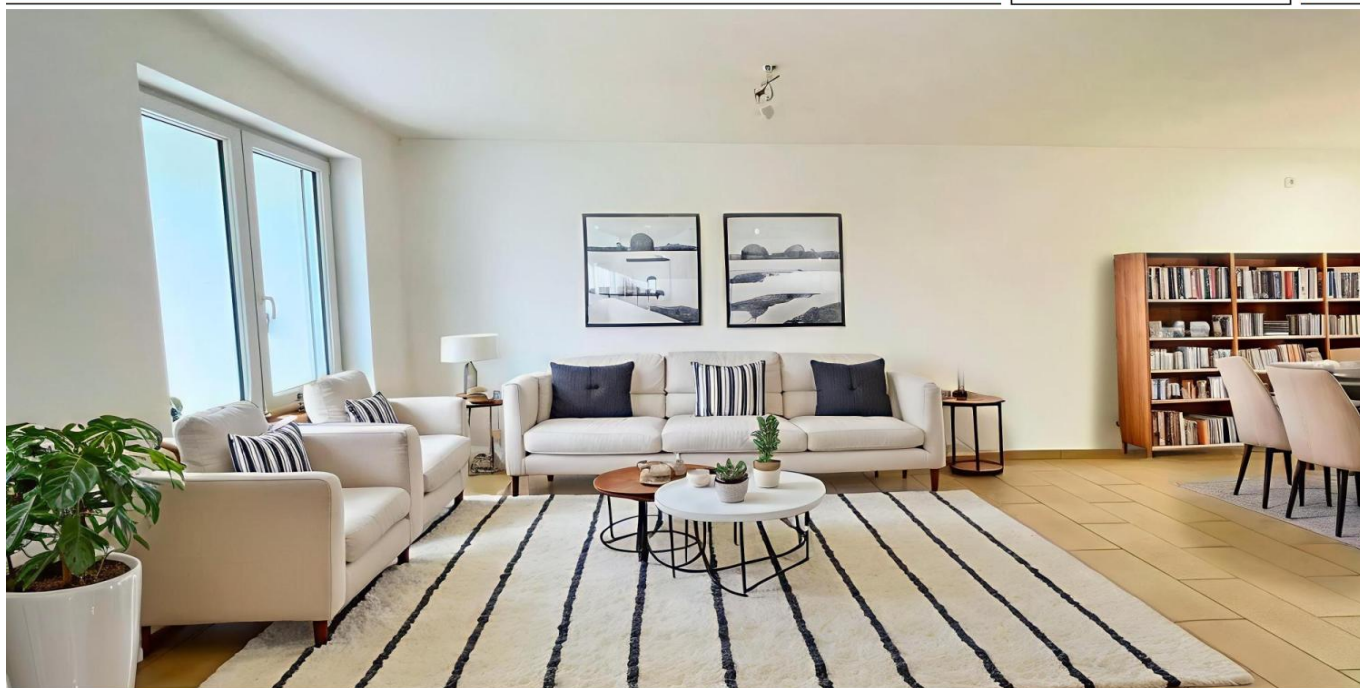


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Helle neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, Aufzug & TG-Stellplatz

Property ID: 25248080



www.von-poll.com

RENT PRICE: 720 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,52 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- 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: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

At a glance

Property ID	25248080
Living Space	ca. 72,52 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2011
Type of parking	1 x Underground car park, 50 EUR (Rent)

Rent price	720 EUR
Additional costs	120 EUR
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m ²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

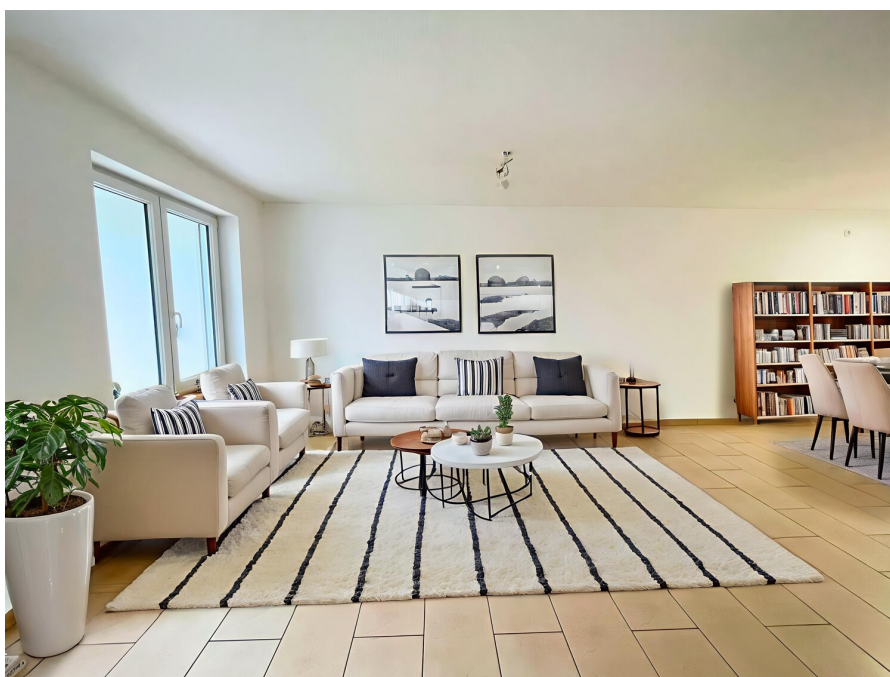
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.02.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	81.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



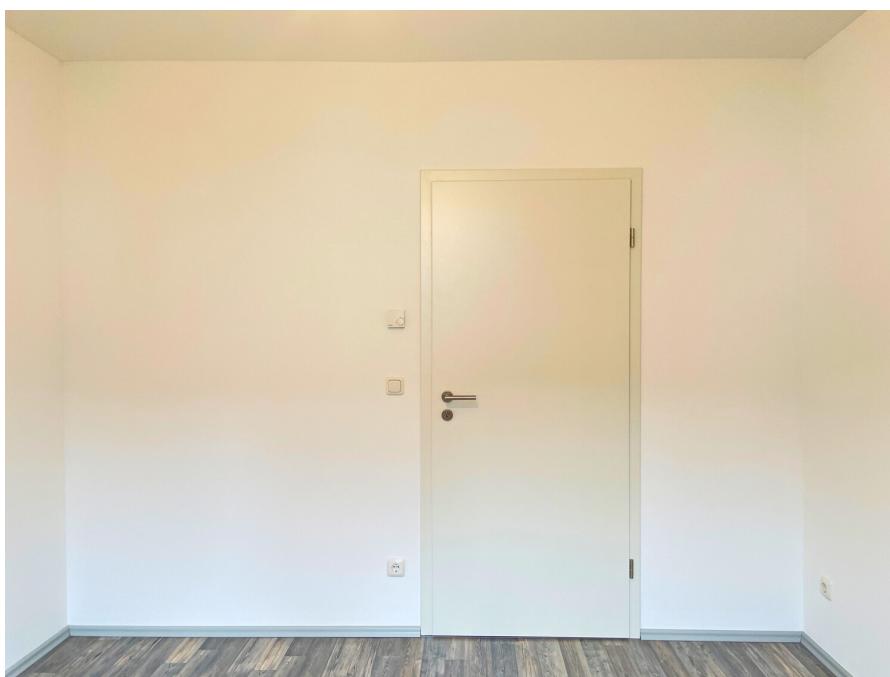
Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



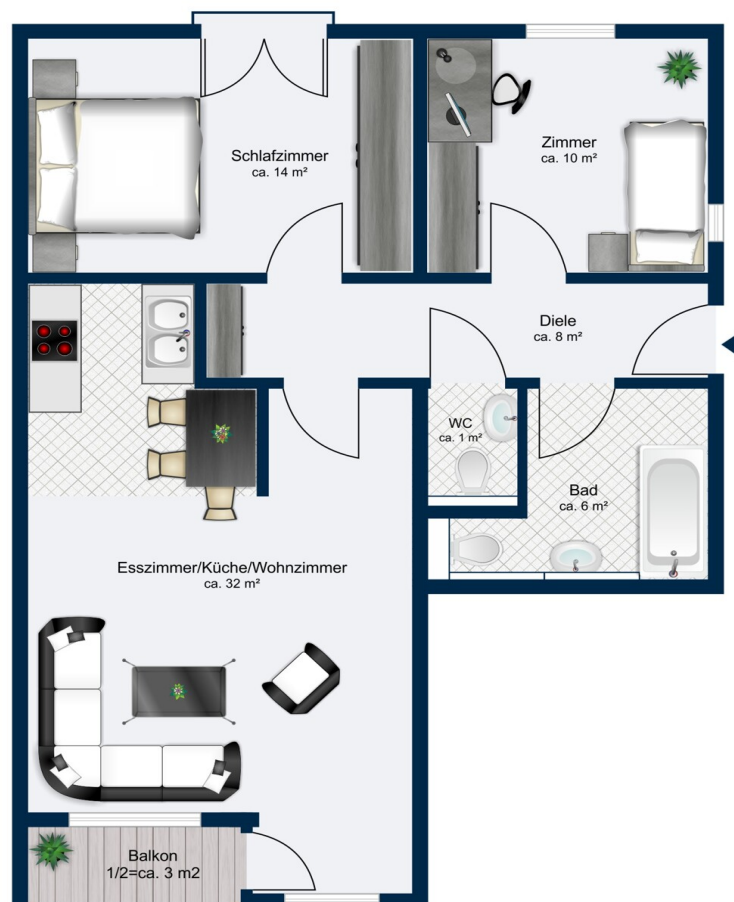
Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

A first impression

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause – einer gepflegten Etagenwohnung komplett neu renoviert, die modernen Komfort mit einem ansprechenden Grundriss und einer äußerst attraktiven Lage verbindet. Die Wohnfläche von ca. 75,12 m² verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer, die durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Der Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die großen Fenster sorgen nicht nur für angenehme Helligkeit, sondern ermöglichen auch eine gute Belüftung – ein angenehmes Raumklima ist somit zu jeder Zeit gewährleistet.

Der helle Wohn-, Ess- und Küchenbereich überzeugt mit offener Gestaltung und Zugang zum sonnigen Südbalkon. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden – ideal zur freien Planung nach Ihren Wünschen.

Die beiden Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenbereich hin ausgerichtet und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Hier finden Sie Rückzugsmöglichkeiten für erholsamen Schlaf oder konzentriertes Arbeiten. Das Badezimmer, ebenfalls neu renoviert, präsentiert sich modern und stilvoll. Es ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Waschbecken und WC ausgestattet. Zeitlose Fliesen und eine hochwertige Sanitärausstattung unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Etagenheizung als auch über zeitgemäße Fußbodenheizung, welche für gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und den Wohnkomfort in allen Räumen deutlich erhöht.

In puncto Ausstattung präsentiert sich diese Wohnung funktional und hochwertig. Wohn- und Schlafzimmer sind mit einem gepflegten Bodenbelag versehen, der alle Ansprüche an Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit erfüllt. Fenster mit Isolierverglasung unterstützen die Energieeffizienz und tragen zu niedrigen Betriebskosten bei.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein separater Abstellraum, der ausreichend Stauraum für ungenutzte Gegenstände bietet. Ein zugehöriger großer Tiefgaragen-Stellplatz gewährleistet unproblematisches Parken sowie zusätzliche Flexibilität im Alltag. Außerdem stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich nutzbare Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten aus. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im näheren Umkreis vorhanden, sodass sowohl Singles als auch Paare oder kleine Familien beste Bedingungen vorfinden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin freut sich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. 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: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Details of amenities

Ausstattungs Highlights:

- Neu renoviert
- Barrierefrei
- Bodentiefe Fenster
- Hochwertiger Laminat & moderne Fliesen
- Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- WC separat
- Südbalkon
- Kellerabteil
- Großer Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25248080 - 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: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 81.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
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: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com