

Nördlingen – Baldingen

## Baldingen: 3-Zi.-Maisonette-Wohnung mit Balkon, Studio, Abstellraum, Kellerraum und Garage

????????? ??????????: 24248146



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

???? ??????????: 899 EUR • ??????????: ca. 95 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

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

???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ??? ??????

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| ???????? ??????????             | 24248146            |
| ???????????                     | ca. 95 m²           |
| ????? ??????                    | ????????????? ????? |
| ???????                         | 1                   |
| ?????????                       | 3                   |
| ????????????? ???<br>?????????? | 1                   |
| ??????????                      | 1                   |
| ????? ?????????????             | 2000                |
| ????? ?????????????             | 1 x ???????         |

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| ????? ??????????               | 899 EUR          |
| ??????????<br>?????????        | 100 EUR          |
| ?????????????                  | ??????????       |
| ?????????                      | ????????         |
| ?????????????                  |                  |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 20 m²        |
| ??????                         |                  |
| ??????                         | ?????, ????????? |

???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

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

|                                                     |                             |                                                                            |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 93.28 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 12.03.2025                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000          |

???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ?????????



???????? ??: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ???????



???????? ??: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ???????



???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ?????????



???????? ??: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ???????



???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

?? ?????????



??????? ?????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

## ??? ?????? ??????????

In ruhiger, sonniger und zentraler Lage von Baldingen befindet sich diese gepflegte Maisonette-Wohnung, die 2000 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zahlreichen Ausstattungsmerkmale, die sie zu einem attraktiven Wohnangebot machen. Die Wohnung bietet insgesamt 3 Zimmer, darunter ein großzügiges, lichtdurchflutetes Studio im Dachgeschoss, das sich hervorragend für ein Home Office oder einen Rückzugsort eignet. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zu dem überdachten Balkon, der zum Verweilen in sonniger Atmosphäre einlädt. Zudem gehört zur Wohnung ein Gartenanteil, der den Bewohnern zusätzliche Freifläche bietet. Die separate Küche verfügt über alle notwendigen Anschlüsse, außerdem besteht die Möglichkeit, gegen eine Ablösesumme, die funktionale und zeitlose Einbauküche der aktuellen Mieter zu übernehmen. Ein weiteres Plus der Immobilie ist die moderne Heizung aus dem Jahr 2022, die mit einer Kombination aus Etagenheizung und Fußbodenheizung eine angenehme Wärmeverteilung garantiert. Ebenfalls im Mietpreis inbegriffen sind eine praktische Garage und ein großer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Maisonette-Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und wurde fortlaufend renoviert und saniert. Dies spiegelt sich ebenfalls in der Qualität der Ausstattung wider. Ein weiteres Argument für diese Immobilie ist die exzellente Lage im gefragten Ortsteil Baldingen. Diese Umgebung bietet die perfekte Balance von ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das städtische Leben. In den Nebenkosten ist bereits ein Abschlag für Wasser, Abwasser, Grundsteuer und die Gebäudeversicherung enthalten. Interessenten, die Wert auf ausreichend Platz und eine ruhige, gut angebundene Wohnlage legen, sind herzlich eingeladen, diese ansprechende Maisonette-Wohnung in Baldingen zu besichtigen. Zögern Sie nicht, um nähere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. 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.

??????? ?????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

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

- ruhige und sonnige Lage in Baldingen
- Baujahr 2000
- Heizung von 2023
- Fußbodenheizung
- separate Küche
- Einbauküche kann vom aktuellen Mieter abgelöst werden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und großem Dachfenster
- die Immobilie wurde fortlaufend renoviert und saniert
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- überdachter Balkon mit Zugang vom Wohn- Essbereich
- lichtdurchflutetes Studio im DG
- Gartenanteil
- Garage im Mietpreis inklusive
- 1 großer Kellerraum
- Einkaufsmöglichkeiten und Fußgängerzone fußläufig erreichbar

??????? ?????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

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

Baldingen ist ein nördlicher Stadtteil von Nördlingen und zählt ca. 2.000 Einwohner. Zu Fuß oder mit dem Fahrrad gelangen Sie in wenigen Minuten zu guten Einkaufsmöglichkeiten und nach Nördlingen. 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.

??????? ?????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.28 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

???????? ??????????: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

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

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

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