

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

VP azonosító: 25248080



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

**BÉRLETI DÍJ: 720 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72,52 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés

VP azonosító	25248080
Hasznos lakótér	ca. 72,52 m <sup>2</sup>
EMELET	1
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2011
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs, 50 EUR (Bérlés)

Bérleti díj	720 EUR
További költségek	120 EUR
Lakás	Emelet
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 6 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	81.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	02.02.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



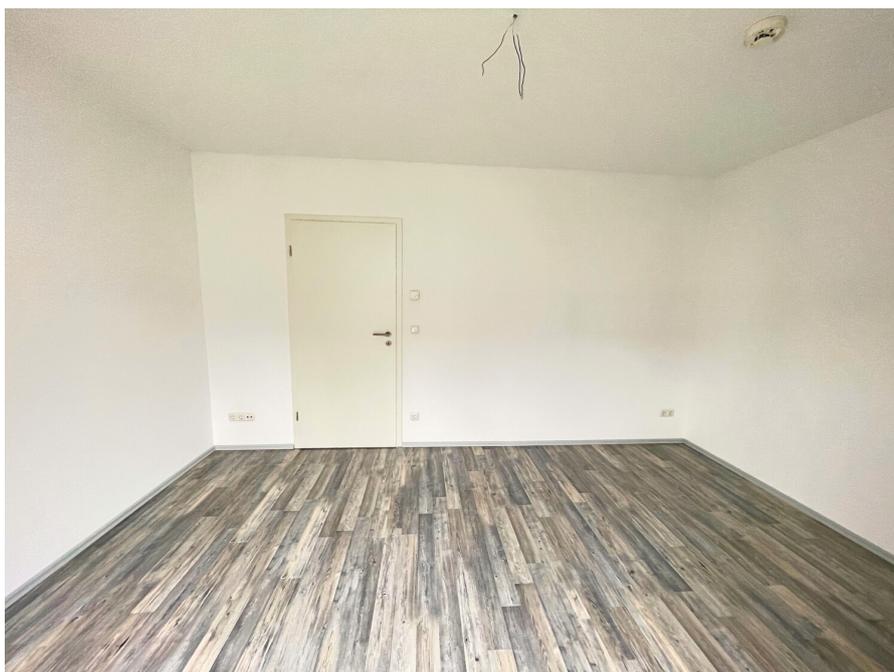
VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



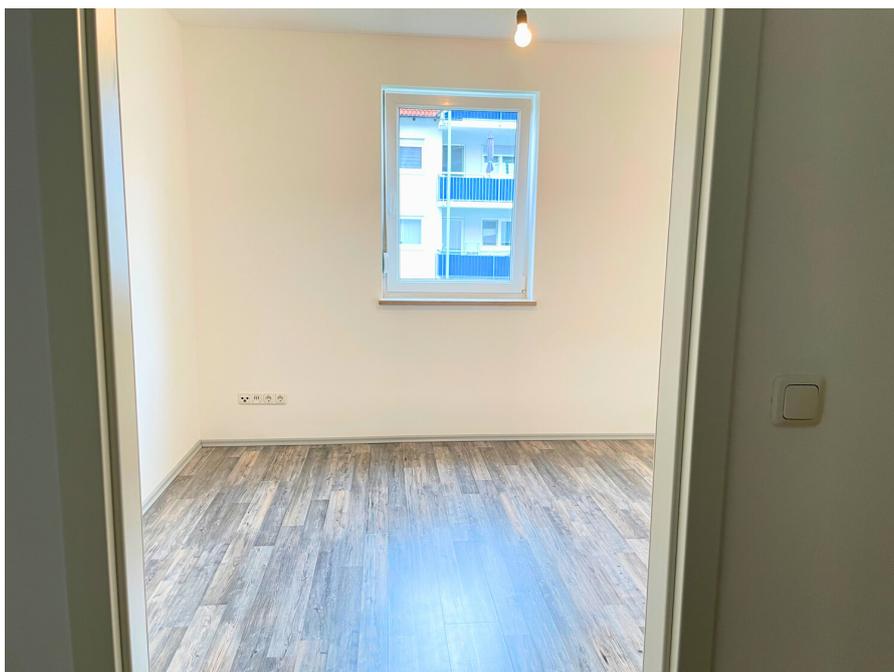
VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



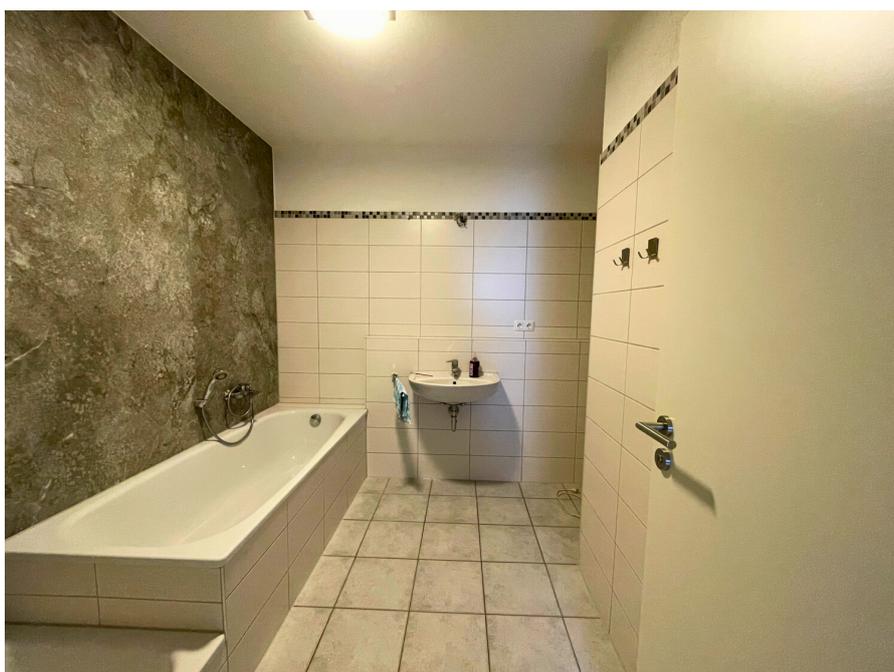
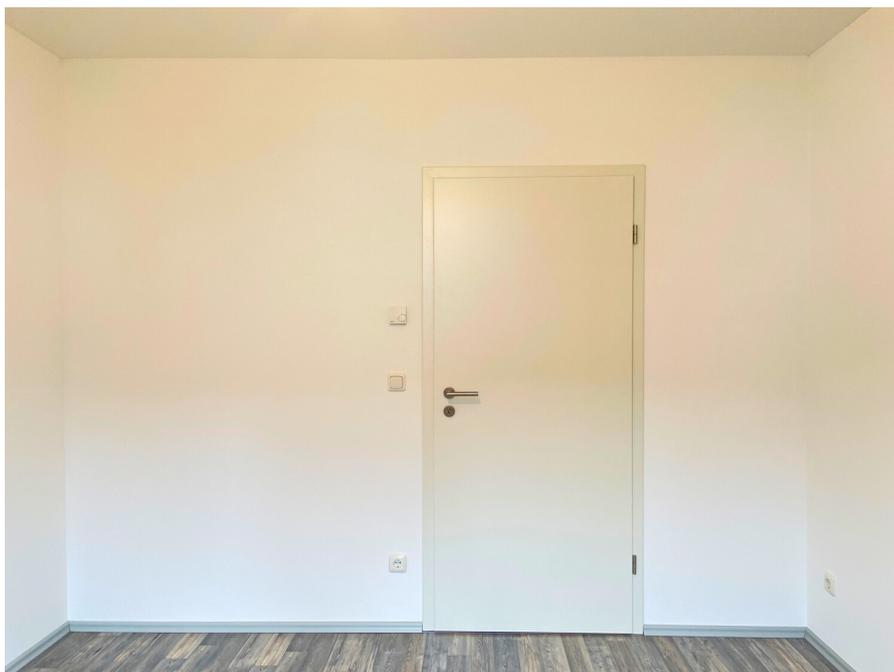
VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



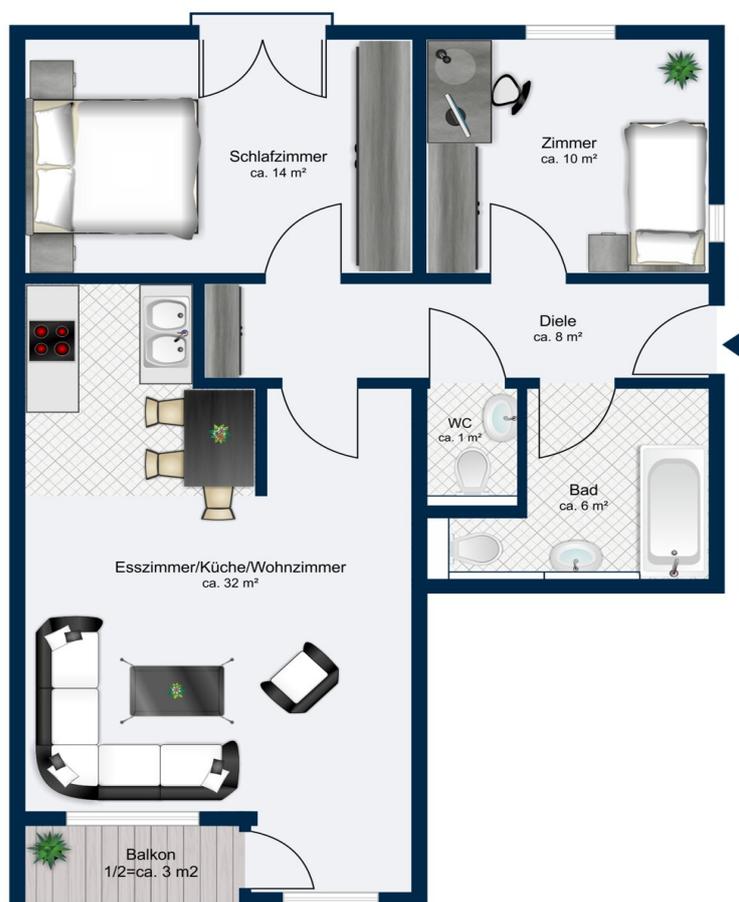
VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az also benyomás

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 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Részletes felszereltség

Ausstattungshighlights:

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

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25248080 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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