

Nördlingen – Baldingen

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

CODICE OGGETTO: 24248146



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 899 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248146
Superficie netta	ca. 95 m²
Tipologia tetto	a due falde
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	899 EUR
Costi aggiuntivi	100 EUR
Appartamento	Maisonette
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.03.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	93.28 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

Una prima impressione

In ruhiger, sonniger und zentraler Lage von Baldingen befindet sich diese gepflegte Maisonette-Wohnung, die 2000 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

Dettagli dei servizi

- 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 m² 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

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24248146 - 86720 Nördlingen – Baldingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distretto di Donau-Ries - Nördlingen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com