

Nördlingen / Baldingen – Baldingen

# Helle EG-Wohnung mit großzügigem Wohnbereich und Balkonzugang in ruhiger stadtnaher Lage

Número da propriedade: 25248054



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

PREÇO DO ALUGUEL: 750 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25248054
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 50 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	750 EUR
Custos adicionais	350 EUR
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	199.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.11.2033	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



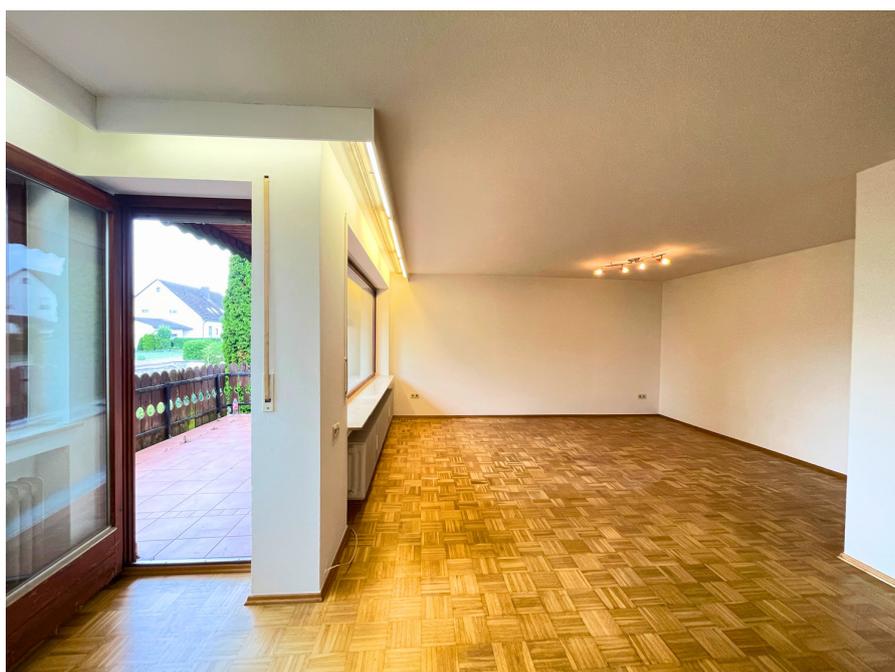
Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



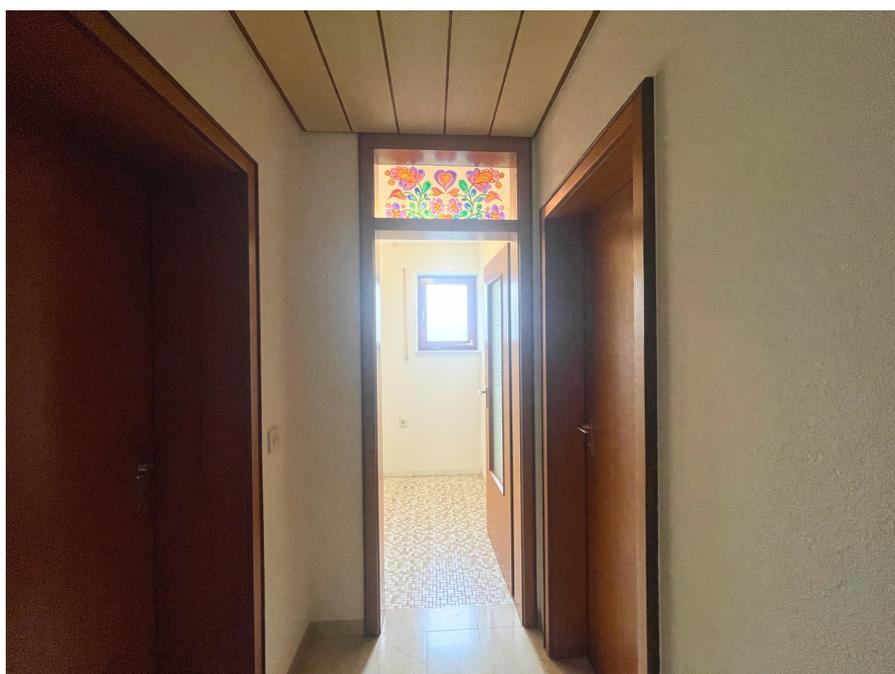
Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Uma primeira impressão

Sie suchen eine Wohnung in ruhiger und gleichzeitig stadtnaher Lage, die Ihnen einen gemütlichen Rückzugsort bietet und von der aus Sie bequem alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und die Nördlinger Altstadt erreichen? Dann sollten Sie sich dieses Angebot genauer anschauen. Für Paare mit größerem Platzbedarf oder eine kleine Familie ist diese Wohnung hervorragend geeignet. Ein Balkon, eine bereits im Mietpreis enthaltene Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, auf Wunsch ein Garagenstellplatz (zzgl. 50,-€ monatlich) und die Möglichkeit zur Gartennutzung, lassen bei dieser Wohnung keine Wünsche offen.

Diese zeitgemäße 4,5-Zimmer-Wohnung besticht mit einem durchdachten Grundriss und einen großen offenen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Geräumige und sehr helle Zimmer, machen diese Wohnung zu etwas Besonderem.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt Sie diese Wohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses mit einem großen Eingangsbereich. In der Wohnung selber befinden sich ein großes Esszimmer, sowie zwei weitere große Räume, die als Schlaf- und Arbeitszimmer bewohnt werden können. Eine Küche inklusive Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das absolute Highlight ist der sehr große Wohnbereich mit Zugang zum Balkon.

In dem angegebenen Nebenkostenabschlag sind außer Strom und Internetanschluss, bereits alle laufenden Kosten (inklusive Heizkostenabschlag) enthalten.

Ein Vorratsraum, ein Hobbyraum und ein Waschraum im Untergeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort und ausreichend Stauraum. Die ruhige Lage der Wohnung bietet ein angenehmes Wohnumfeld, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr gut erreichbar sind.

Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Detalhes do equipamento

- ruhige und sonnige Lage in Baldingen
- Baujahr 1973
- Heizung von 1990
- separate Küche inklusive Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC und Fenster
- fortlaufend renoviert und saniert
- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Balkon mit Zugang aus dem Wohnbereich
- Garagenstellplatz (zzgl. 50,-€ monatlich)
- Kellerräume zur Nutzung
- Waschküche im Keller
- Gartennutzung (vorderer Gartenbereich + Gemüsebeet im hinteren Gartenbereich)

**Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 199.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25248054 - 86720 Nördlingen / Baldingen – Baldingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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