

Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

Top gepflegtes Einfamilienhaus in Nördlinger Ortsteil mit großem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25248032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166,17 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 784 m²

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

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

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25248032
Superficie netta	ca. 166,17 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 101 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	64.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.02.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus, gebaut im Jahr 1970, befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und bietet mit einem großzügigen Grundstück von etwa 784 m² viel Platz für Ihre Familie. Mit einer Wohnfläche von rund 166,17 m² und insgesamt 6,5 Zimmern erfüllt es vielfältige Wohnwünsche und Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über vier gemütliche Schlafzimmer, eine geräumige Wohnküche, und ein Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Die zusätzliche Speisekammer sorgt für praktische Lagerfläche direkt gegenüber der Küche. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Abstellmöglichkeiten im Untergeschoss. Hier befindet sich auch die im Jahr 2010 modernisierte Heizungsanlage von Viessmann. Zusätzlich wurden 2009 alle Fenster erneuert, um den energetischen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Heizung erfolgt über eine zentrale Öl-Brennwertheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus sorgt. Besonders hervorzuheben ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss und im Dachspitz, das weitere Wohn- oder Nutzfläche generieren kann. Ein Raum im Dachgeschoss ist bislang nicht vollständig ausgebaut und bietet so die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Tor, die direkt vom Grundstück aus zugänglich ist und zusätzliche Parkmöglichkeiten bietet. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, jedoch wird der neue Eigentümer einige Renovierungsarbeiten vornehmen wollen, um das volle Potenzial dieses charmanten Hauses auszuschöpfen. Insgesamt stellt diese Immobilie eine interessante Gelegenheit dar, für diejenigen, die bereit sind, mit etwas Renovierungsarbeit ein persönliches Wohnparadies zu schaffen. Das großzügige Grundstück bietet zudem viele Möglichkeiten zur gärtnerischen Gestaltung oder zum Bau von zusätzlichen Annehmlichkeiten. Interessierte Käufer sind eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten zu machen, die dieses Einfamilienhaus bietet. Ob als Wohnhaus für die Familie oder als persönliches Refugium mit Potenzial zur individuellen Anpassung – dieses Objekt ist eine Besichtigung wert.

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

Dettagli dei servizi

- + ca. 784 m² großzügiges Grundstück
- + ca. 166,17 m² Wohnfläche
- + ca. 101,75 m² m² Nutzfläche
- + 6,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer zzgl. Wohnküche
- + 1 Badezimmer mit Wanne
- + praktische Speisekammer
- + hauptsächlich Teppichböden
- + inklusive Einbauküche
- + Vollunterkellerung mit reichlich Abstellmöglichkeiten
- + Dachspitz für zusätzlichen Stauraum
- + Einzelgarage mit elektrischem Tor
- + ein Raum im DG ist nicht ausgebaut

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

Tutto sulla posizione

Dürrenzimmern ist ein Stadtteil von Nördlingen im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Er befindet sich ca. 9 km von Nördlingen und ca. 7 km von Oettingen entfernt. Der Stadtteil hat 408 Einwohner (Stand: 1. Januar 2011) und liegt auf einer Höhe von 422 m ü. NN. Dürrenzimmern liegt im Zentrum des vor ca. 15 Millionen Jahren durch den Einschlag eines gewaltigen Meteoriten entstandenen Rieskraters. Dürrenzimmern liegt an der Bahnstrecke Nördlingen–Gunzenhausen. Hier finden in den Sommermonaten Sonderzugfahrten des Bayerischen Eisenbahnmuseums statt. Ein Kindergarten befindet sich im Ort. Die Grundschule befindet sich in Löpsingen, weiterführende Schulen befinden sich in Nördlingen und Oettingen. 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 knapp 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: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 64.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist B. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. 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, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder 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, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

Partner di contatto

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com