

Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

# Top gepflegtes Einfamilienhaus in Nördlinger Ortsteil mit großem Grundstück

Número da propriedade: 25248032



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 166,17 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 784 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

- 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: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25248032	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 166,17 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 101 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1970	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	64.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.02.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Einfamilienhaus, gebaut im Jahr 1970, befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und bietet mit einem großzügigen Grundstück von etwa 784 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre Familie. Mit einer Wohnfläche von rund 166,17 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## Detalhes do equipamento

- + ca. 784 m<sup>2</sup> großzügiges Grundstück
- + ca. 166,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 101,75 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25248032 - 86720 Nördlingen / Dürrenzimmern – Dürrenzimmern

## 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)