

EXPOSÉ

Traumhaftes Ein-/Zweifamilienhaus in exklusiver Lage von Nördlingen!



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 86720 Nördlingen
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.037 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

- > Haus
- > Nördlingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-102



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	86720 Nördlingen
Baujahr	1986
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.037 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	289,95 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1986
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3% inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Wir dürfen Ihnen ein besonderes Schmuckstück in ruhiger und guter Wohnlage präsentieren. Direkt in Nördlingen liegt dieses solide Einfamilienhaus mit vielen besonderen Merkmalen und einigen Highlights, die es im Folgenden zu entdecken gilt. Es erwartet Sie außerdem ein schöner Garten, der zum Ausruhen und Heimkehren einlädt. Für Ihre Kinder ein perfekter Ort, da dieser geschützt von jeglichem Verkehr liegt und Platz für Spiel- und Kletterhaus bietet oder einen Pool für die ganze Familie. Landhaus trifft Moderne. Die hochwertige Bauweise trifft auf traditionelle Atmosphäre.

Im Erdgeschoss nach Zutritt erwartet Sie ein kleiner zentraler Flur sowie das Treppenhaus. Zu einer Seite hin befindet sich ein kleines Gäste-WC und nach rechts hin die Küche, welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Offen und modern geht diese in das attraktive Esszimmer

über, welches mit einer hochwertigen, eingebauten Landhaus-Esseecke ausgestattet ist. Hier findet die ganze Familie Platz für gemeinsame kulinarische und gesellige Erlebnisse. Dieses gemütliche Ambiente verleiht dem Haus seine persönliche Note und bietet urige Gemütlichkeit! Neben einem direkten Zugang zur Terrasse erreichen Sie auch das offene und direkt angrenzende Wohnzimmer. Auf rund 30qm kann jeder kuschelige Winterabend dank großem Kachelofen genauso zum Erlebnis wie die Sommerzeit auf der direkt anschließenden großen Terrasse werden. Diese bietet einen halb überdachten und geschützten Bereich, aber auch genügend Raum für Sonnenanbeter. Weiterhin findet sich ein großes Elternschlafzimmer mit Wäscheabwurfschacht sowie ein universell nutzbares weiteres Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer. Aktuell wurde es als Home-Office genutzt. Das Besondere daran: Sie haben von diesem Raum aus Zutritt zu einer weiteren kleineren Terrasse im hinteren Bereich des Grundstücks. Nebenan befindet sich ein großes Tageslichtbadezimmer, welches mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet ausgestattet ist.

Ausstattung:

Im Obergeschoss erwartet Sie ein komplett ausgebauter großer Raum von ca. 30qm mit eigenem großen Balkon und einem angrenzenden kleinen Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und WC. Dieser kann in einen Schlaf-, Wohn- und Essbereich eingeteilt werden. Direkt daneben befindet sich ein weiterer Bereich von ca. 60qm mit Fenstern und Dachgauben, welcher bei Bedarf zusätzlich als Appartement ausgebaut werden und somit weiteren Wohnraum schaffen kann. Zahlreiche Anschlüsse, Zu- und Abläufe sind hier bereits vorinstalliert.

Selbstverständlich ist das Haus komplett unterkellert. Dort wurde der Heizraum und eine praktische Waschküche untergebracht, die Zugang zum Garten bietet. Daneben befinden sich 3 klassische Lagerräume, mindestens einer davon heizbar und bietet 28qm Fläche, ideal nutzbar als Modellbauzimmer, Hobbyraum oder auch als privates Gym. Weiterhin ist ein kleiner Wellnessbereich mit eigener Sauna, Dusche, Becken für Wechselfußbäder und einem WC installiert. Dieser Bereich benötigt jedoch ein paar Renovierungsarbeiten.

Die Garage ist zusätzlich komplett unterkellert und besitzt einen separat zu begehenden Dachboden. Sie ist besonders durchdacht und bietet ein Durchfahrtstor zur dahinterliegenden gepflasterten Fläche. Hier können sie sich zum Beispiel der Pflege von Liebhaberfahrzeugen widmen ohne störende Blicke. Weiterhin gibt es mehrere zusätzliche befestigte Stellplätze auf eigenem Grund. Deshalb eignet sich dieses Grundstück auch ausgezeichnet für Gewerbetreibende (Handel, Internetshop, kleiner Handwerksbetrieb etc.). Auch ein großes Gartenhaus befindet sich auf dem Grundstück, welches ideal für die Unterbringung von Rasenmäher, E-Bikes und sonstigen Utensilien ist. Im Ganzen bietet das Grundstück 1037qm, die Wohnfläche beziffert sich aktuell auf ca. 150qm mit weiteren 60qm ausbaufähiger Fläche, wie bereits erwähnt. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung, das Warmwasser wird mit einer Luftwärmepumpe produziert.

Eckdaten

- > Haus
- > Nördlingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-102



Lagebeschreibung:

Wichtig ist auch zu wissen, dass das Grundstück in einer ruhigen Wohngegend liegt und nur über eine verkehrsberuhigte Anwohnerstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr zu erreichen ist. Parallel hinter dem Haus verläuft eine Straße mit Tempo 30 Zone und ist gänzlich für Lkw Verkehr gesperrt. Eine große Hecke schützt nicht nur von Einsicht, sondern sorgt auch für Ihre Privatsphäre.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten? Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit Freundlichen Grüßen Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Nördlingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-102



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Nördlingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-102



12



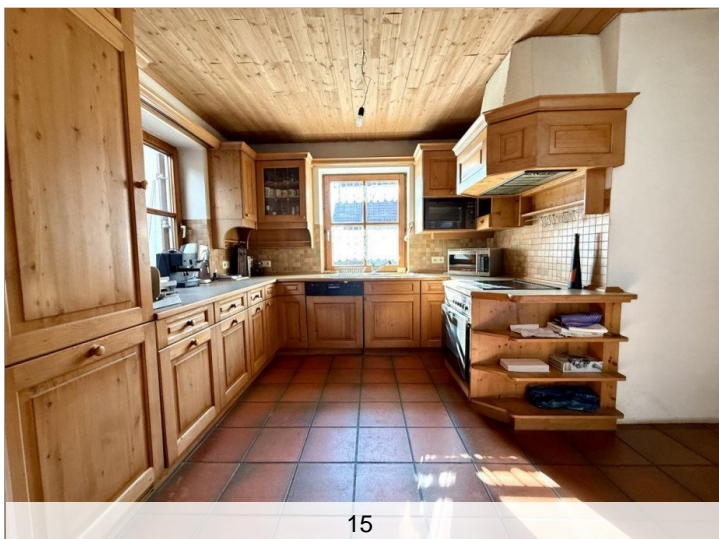
16



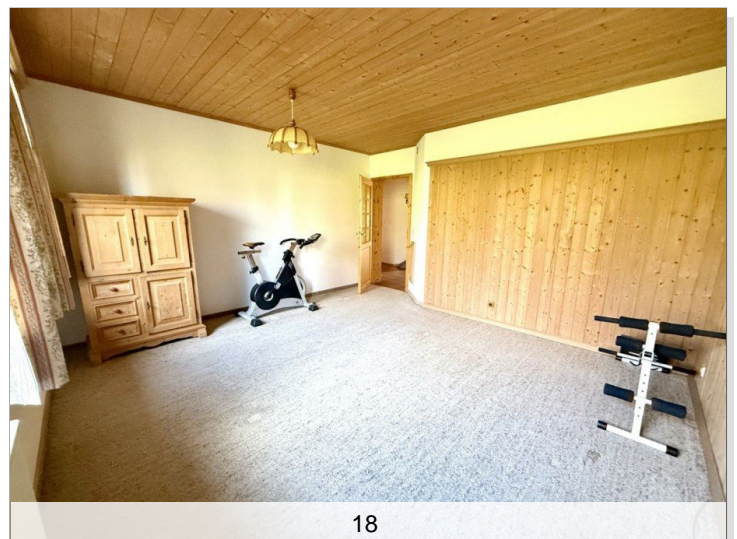
14



17



15



18

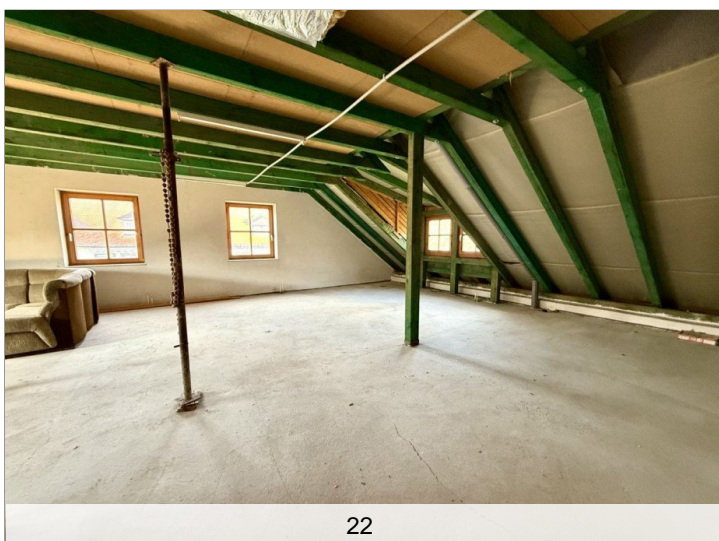
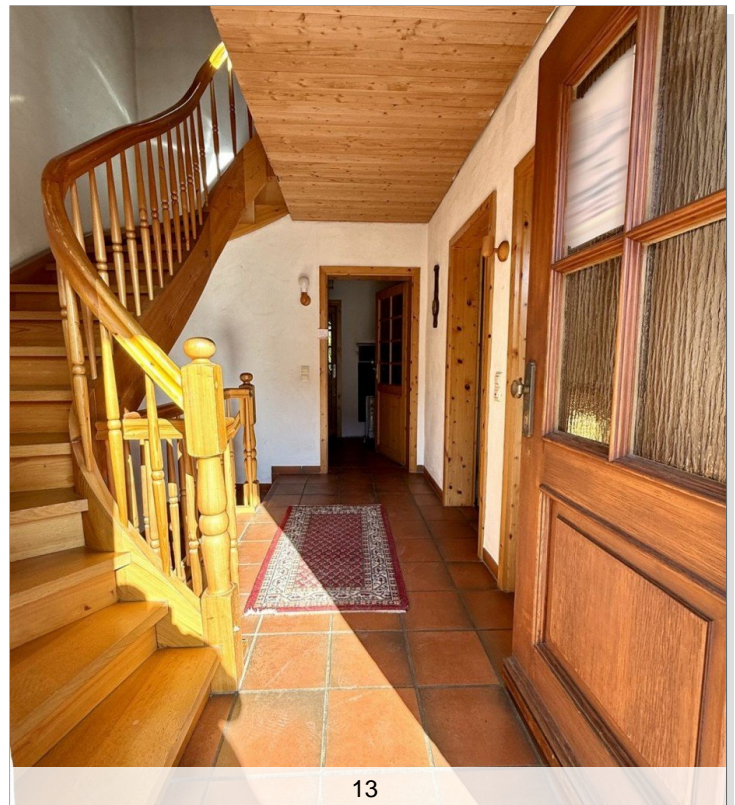
Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Nördlingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-102



Eckdaten

- > Haus
- > Nördlingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-102



Eckdaten

- > Haus
- > Nördlingen
- > 5 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-102



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.