

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Denkmalgeschütztes sanierungsbedürftiges EFH in der Altstadt Nördlingen

Objektnummer: 26248033



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 107 m²

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248033	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1550	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuernng	Elektro		

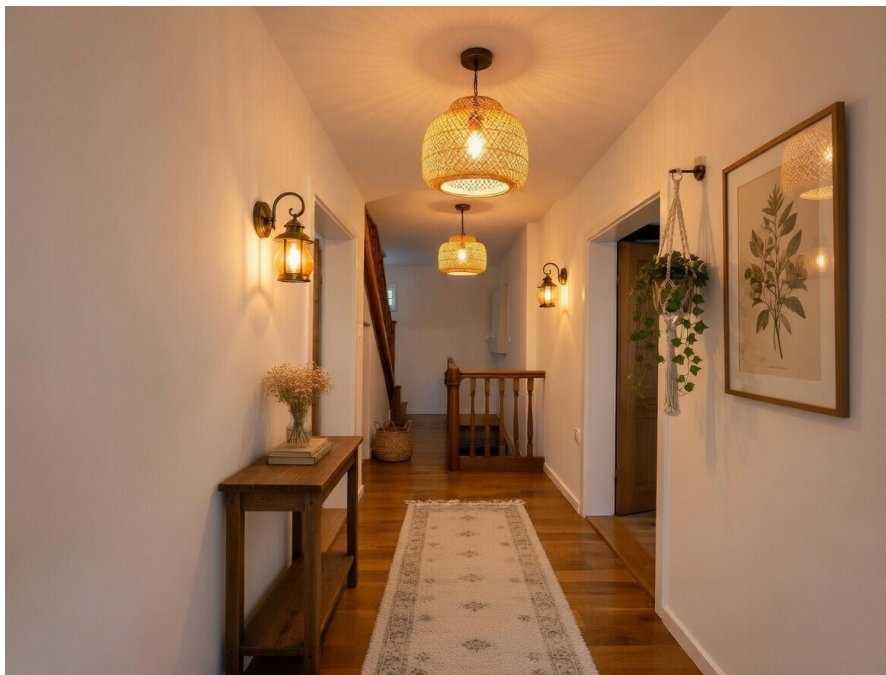
Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

A promotional graphic for real estate valuation. It features a large smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a laptop and another smartphone show a real estate website interface. The website displays various data points related to property valuation, including a market price and a valuation range.

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

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, denkmalgeschützte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1550 befindet sich inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen – einer der schönsten und besterhaltenen mittelalterlichen Städte Deutschlands – und bietet Familien eine seltene Gelegenheit zum Selbstbezug. Eine Immobilie in dieser Lage erwerben zu können, ist eine absolute Rarität und eröffnet die besondere Chance, Geschichte, urbanes Leben und ein individuell gestaltetes Zuhause harmonisch miteinander zu verbinden.

Auf rund 150 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Geschosse, stehen Ihnen insgesamt sieben Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob großzügiges Familienwohnen, Homeoffice, Spielzimmer oder ruhige Rückzugsorte – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen und die Raumaufteilung ganz auf die Bedürfnisse Ihrer Familie abstimmen. Bis zu fünf Schlafzimmer sind realisierbar und bieten somit auch größeren Familien ausreichend Platz. Das Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet, während ein zusätzliches Gäste-WC im Obergeschoss den Alltag spürbar erleichtert.

Der historische Gewölbekeller unterstreicht den einzigartigen Charakter des Hauses und bietet praktischen Stauraum mit besonderem Flair. Eine ausgebaute Fläche im Dachspitz schafft zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Hobbyraum, Atelier oder weiterer Stauraum. Ergänzend steht im Nebengebäude ein separater Abstellraum zur Verfügung, der sich hervorragend für Fahrräder, Kinderwagen oder Mülltonnen eignet. Das rund 107 m² große Grundstück verbindet die Vorzüge der zentralen Altstadtlage mit praktischen Abstellmöglichkeiten – ein wertvoller Vorteil mitten im Stadtkern.

Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Genau hierin liegt jedoch das große Potenzial: Sie können dieses geschichtsträchtige Gebäude nach Ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und dabei historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort vereinen. Als denkmalgeschütztes Objekt profitieren Sie unter Umständen von attraktiven steuerlichen Vorteilen bei Sanierungsmaßnahmen, sofern diese mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Darüber hinaus kommen gegebenenfalls Förderprogramme, beispielsweise über die KfW oder regionale Zuschüsse, in Betracht. So lässt sich die Verbindung aus Werterhalt, Nachhaltigkeit und individueller Gestaltung besonders sinnvoll realisieren.

Die Lage innerhalb der historischen Stadtmauer von Nördlingen ist für Familien hervorragend geeignet. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Kinder wachsen hier in einem gewachsenen, sicheren Umfeld auf, während Eltern die kurzen Wege und die besondere Atmosphäre der Altstadt genießen.

Dieses Haus vereint Geschichte, Charakter und Entwicklungspotenzial in einer der begehrtesten Lagen von Nördlingen. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, ein denkmalgeschütztes Stadthaus in der Altstadt nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und ein ganz persönliches Familienzu Hause mit unverwechselbarem Charme zu schaffen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

- + denkmalgeschützte Immobilie
- + renovierungsbedürftig
- + 2025: teilweise Erneuerung der Fenster
- + 2016: Warmwasserboiler erneuert
- + 2013: teilweise Erneuerung der Bodenbeläge
- + Einfamilienhaus in zentraler Altstadtlage
- + Wohnfläche mit ca. 150m²
- + 7 Zimmer insgesamt
- + bis zu 5 Schlafzimmer möglich
- + Gäste WC im Obergeschoss
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- + Wohnfläche verteilt über 3 Stockwerke
- + Grundstücksgröße mit ca. 107 m²
- + Teilunterkellerung (Gewölbekeller)
- + Abstellfläche im ausgebauten Dachspitz
- + praktischer separater Abstellraum im Nebengebäude für Mülltonnen, Fahrräder usw.

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

Nördlingen überzeugt als lebenswerte Kleinstadt mit rund 20.000 Einwohnern, die durch ihre stabile demografische Struktur und eine ausgewogene Altersverteilung besticht. Die Stadt vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet eine sichere, familienfreundliche Umgebung. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen ist die Erreichbarkeit von München und anderen Wirtschaftszentren gewährleistet, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen beruflichen Möglichkeiten und hoher Lebensqualität legen.

Die Altstadt von Nördlingen verzaubert mit ihrem historischen Flair und einer hohen Wohnqualität, die besonders Familien anspricht, die ein sicheres und inspirierendes Umfeld für ihre Kinder suchen. Das lebendige Stadtbild mit seinen liebevoll erhaltenen Gebäuden und der überschaubaren Größe schafft eine vertraute Gemeinschaftsatmosphäre, in der sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen. Hier verbinden sich Tradition und modernes Leben zu einem harmonischen Ganzen, das Raum für gemeinschaftliches Miteinander und individuelle Entfaltung bietet.

Für Familien bietet die Umgebung ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag entspannt und sicher gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Kinderärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Betreuung vertrauen können. Die zahlreichen Spielplätze und Parks laden zu erholsamen Stunden im Freien ein, während Sport- und Freizeitangebote wie Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen eine ausgewogene Freizeitgestaltung ermöglichen. Die Nähe zu

mehreren Bushaltestellen, etwa 3 Minuten zu Fuß zur Haltestelle „Tändelmarkt“, sorgt für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtert somit den Familienalltag zusätzlich.

Diese Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Nördlingen, insbesondere die Altstadt, zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Heimat legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Weitere Informationen

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. 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.

Objektnummer: 26248033 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com