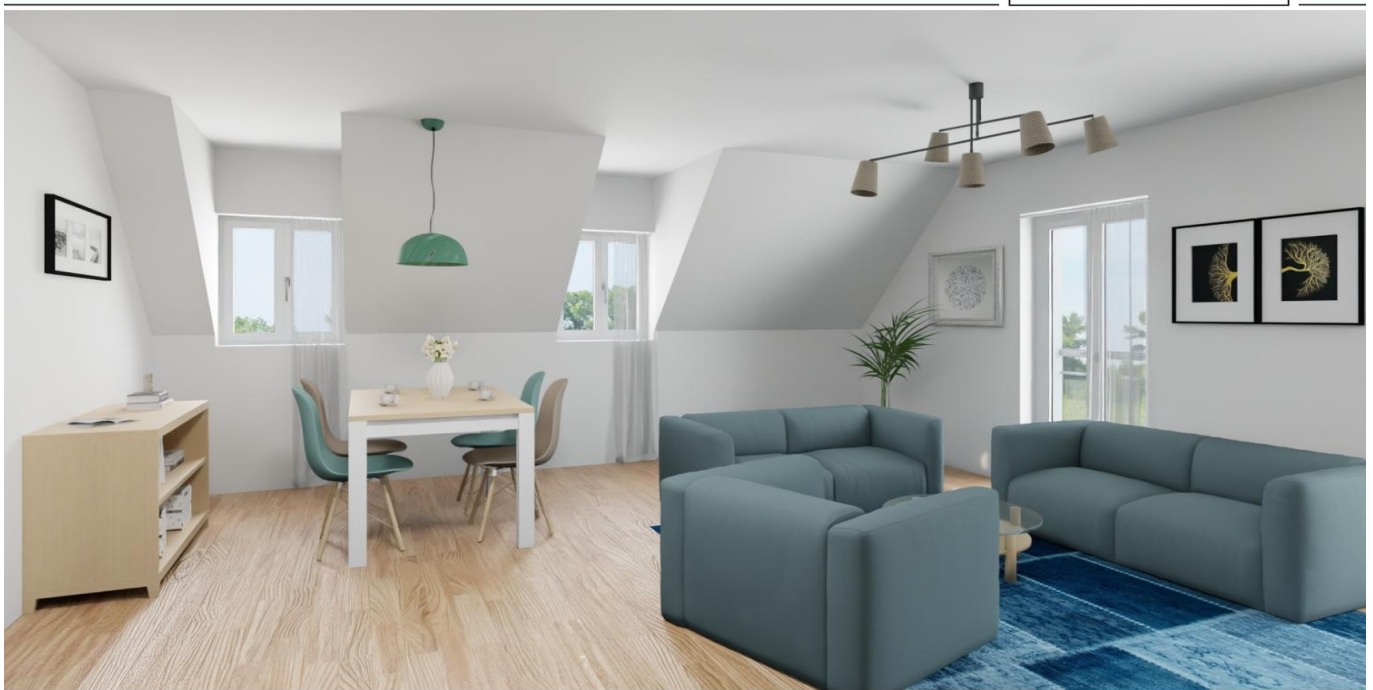


Nördlingen - Altstadt Nördlingen

# Neubau in der Altstadt: Seniorengerechte 2-Zi.- OG-Wohnung mit ca. 87m<sup>2</sup> und Altane

Objektnummer: 26248006\_R24



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

**KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1 • GRUNDSTÜCK: 1.420 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26248006_R24	Kaufpreis	559.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,2 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	Bauweise	Massiv
Zimmer	1	Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		

Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuernng	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



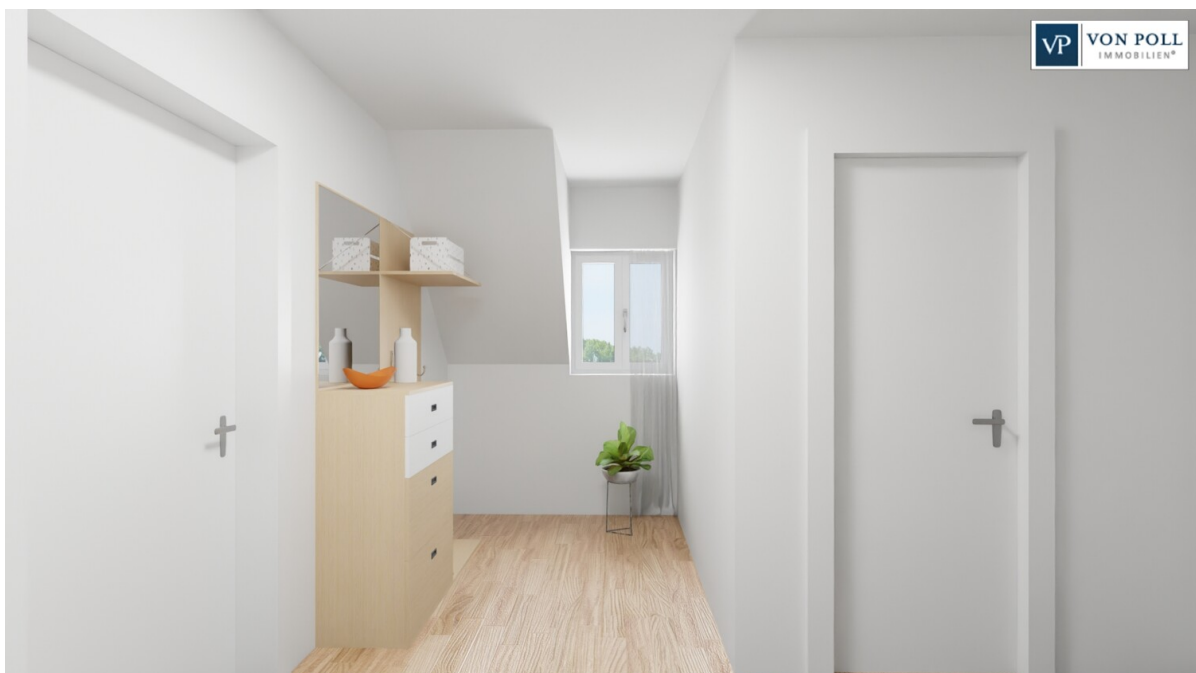
Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Grundrisse





Haus B, 3. Obergeschoss

**Wohnung 24**

## Degressive AfA Rechner

für vermietete Neubauwohnungen gemäß § 7 EStG

**Hinweis:** Die Anwendung der degressiven AfA (5 %) ist abhängig vom Zeitpunkt des Baubeginns sowie der Fertigstellung. Bitte prüfen Sie die aktuelle Gesetzeslage.

Degressiv (5 %)

Linear (3 %)

Vergleich

Kaufpreis der Wohnung

559000 €

Gesamtkaufpreis inkl. Grundstück

Anteil Grundstück

20 %

Üblicher Wert: 10-25 %

Fertigstellung / Baujahr

2026

Jahr der Fertigstellung des Gebäudes

Persönlicher Grenzsteuersatz

42 %

Zur groben Einordnung (ohne Steuerberatung)

AfA berechnen

Gebäudewert (AfA Basis)

447.200 €

Gesamt AfA (10 Jahre)

179.445 €

Steuerersparnis (10 Jahre)

75.367 €

Jahr	Restbuchwert	AfA	Steuerersparnis
1	447.200 €	22.360 €	9.391 €
2	424.840 €	21.242 €	8.922 €
3	403.598 €	20.180 €	8.476 €
4	383.418 €	19.171 €	8.052 €
5	364.247 €	18.212 €	7.649 €
6	346.035 €	17.302 €	7.267 €
7	328.733 €	16.437 €	6.903 €
8	312.296 €	15.615 €	6.558 €
9	296.682 €	14.834 €	6.230 €
10	281.848 €	14.092 €	5.919 €
<b>Gesamt</b>	-	<b>179.445 €</b>	<b>75.367 €</b>

**Haftungshinweis:** Dieser Rechner dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine steuerliche Beratung dar.

Rechtsgrundlage: § 7 EStG | Hinweis: Vergleichsmodus kann optional erweitert werden

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit ca. 87,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und energieeffiziente Bauweise.

Die Wohnung entsteht in Haus B, das insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 48,88 m<sup>2</sup> bis 89,98 m<sup>2</sup> umfasst. Alle Etagen sind über einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Der Eingangsbereich bietet mit einer Diele von ca. 6,01 m<sup>2</sup> einen angenehmen Empfangsbereich. Direkt angeschlossen befindet sich eine praktische Garderobe bzw. ein Abstellraum mit ca. 3,31 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Abstellraum mit ca. 1,27 m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Komfortmerkmal dieser Wohnung ist das großzügige Bad en Suite mit ca. 10,45 m<sup>2</sup>, das direkt an das Schlafzimmer angebunden ist und eine angenehme Privatsphäre bietet. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC mit ca. 2,01 m<sup>2</sup>, das vom Flur aus erreichbar ist und zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher schafft.

Das Schlafzimmer mit ca. 21,96 m<sup>2</sup> ist großzügig geschnitten und bietet viel Platz für Bett, Schränke und weitere Möbel. Durch die direkte Verbindung zum eigenen Badezimmer entsteht eine besonders komfortable Wohnsituation.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 39,91 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die offene Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und flexible Einrichtungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Altane, die mit ca. 2,28 m<sup>2</sup> anteilig in die Wohnfläche eingerechnet ist und zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein modernes Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dreifach verglasten Holzfenstern sowie Fußbodenheizung in allen Räumen.

Das Wohnkonzept ist auf komfortables und unterstütztes Wohnen im Alter ausgerichtet. Bei Eigennutzung gelten bestimmte Bewohnerkriterien: bewohnt werden darf von Personen ab 58 Jahren, Rentnern unter 58 Jahren sowie Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung ab 50 Jahren. Diese Regelung gilt nur für die Bewohner, nicht für den Eigentümer.

Ergänzend besteht ein Betreuungsangebot in Kooperation mit der Caritas. Für gemeinsame Aktivitäten stehen ein Gemeinschaftsraum mit Einbauküche sowie eine Gemeinschaftsterrasse zwischen den Gebäuden zur Verfügung.

Die Wohnung entsteht im neuen Eger-Viertel innerhalb der historischen Stadtmauer von Nördlingen auf dem rund 7.000 m<sup>2</sup> großen Gelände der ehemaligen Ankerbrauerei. Hier entwickelt sich ein lebendiges Quartier mit moderner Architektur und hoher Lebensqualität im Herzen der Altstadt.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Optional können Parkhausstellplätze für jeweils 29.900 € sowie weitere Abstellflächen im Untergeschoss erworben werden.

Besonders für Kapitalanleger interessant sind mögliche KfW-Förderungen sowie die Option einer degressiven AfA von 5 %. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiger Wohnsitz – diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit, in eine nachhaltige Immobilie im Herzen von Nördlingen zu investieren.

**Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Ausstattung und Details

- + seniorenrechter Neubau mit KfW Effizienzhaus 55 EE Standard
- + Haus (B) mit 11 Wohneinheiten mit ca. 48,88 m<sup>2</sup> bis ca. 89,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Betreuungsvertrag mit der Caritas geplant (Leistungsumfang und Preise gerne im persönlichen Gespräch)
- + Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss inklusive Einbauküche
- + Gemeinschaftsterrasse zwischen den Altstadtresidenz-Gebäuden A & B
- + Bewohnerkriterien: mindestens 58 Jahre alt oder Rentner unter 58 Jahren oder Schwerbehinderung von mindestens 50%
- + hochwärmedämmende dreifach verglaste Holzfenster
- + Barrierefreiheit durch Personenaufzug
- + Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- + dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- + effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- + separater Abstellraum im Keller inklusive
- + Möglichkeit für KfW Förderungen
- + attraktive degressive AfA mit 5% (nähere Informationen hierzu erhalten Sie im persönlichen Gespräch)
- + optional zum Kauf: Parkhausstellplätze für 29.900,-€ pro Stellplatz

**Objektnummer: 26248006\_R24 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Alles zum Standort

Diese kompakt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne, energieeffiziente Bauweise. Als kleinste und zugleich preislich attraktivste Wohnung im Haus bietet sie einen besonders interessanten Einstieg in dieses hochwertige Neubauprojekt und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die Wohnung entsteht in Haus B, das insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 48,88 m<sup>2</sup> bis ca. 89,98 m<sup>2</sup> umfasst. Ein Personenaufzug verbindet alle Etagen des Gebäudes und sorgt für einen komfortablen sowie barrierefreien Zugang.

Über die Diele mit ca. 4,06 m<sup>2</sup> gelangt man in die einzelnen Räume der Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich das modern gestaltete Badezimmer mit ca. 5,88 m<sup>2</sup>, das funktional geplant ist und ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung bietet.

Das Schlafzimmer mit ca. 11,99 m<sup>2</sup> bietet genügend Raum für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel und bildet einen angenehmen Rückzugsbereich.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 26,95 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Durch die offene Gestaltung entsteht trotz der kompakten Wohnfläche ein angenehmes Raumgefühl mit guten Einrichtungsmöglichkeiten.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein modernes Energiekonzept mit Luft-

Wasser-Wärmepumpe, dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dreifach verglasten Holzfenstern sowie Fußbodenheizung in allen Räumen. Diese Kombination ermöglicht eine hohe Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Wohnkonzept ist auf komfortables und unterstütztes Wohnen im Alter ausgerichtet. Bei Eigennutzung gelten daher bestimmte Bewohnerkriterien: Die Wohnung darf von Personen ab 58 Jahren, Rentnern unter 58 Jahren sowie Menschen mit einer anerkannten Schwerbehinderung ab 50 Jahren bewohnt werden. Diese Regelung bezieht sich ausschließlich auf die Bewohner der Wohnung, nicht auf den Käufer oder Eigentümer selbst.

Ergänzend ist ein Betreuungsangebot in Kooperation mit der Caritas vorgesehen, das bei Bedarf zusätzliche Unterstützung im Alltag bieten kann. Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit moderner Einbauküche sowie eine Gemeinschaftsterrasse zwischen den Gebäuden zur Verfügung.

Die Wohnung entsteht im neuen Eger-Viertel innerhalb der historischen Stadtmauer von Nördlingen. Auf dem rund 7.000 m<sup>2</sup> großen Gelände der ehemaligen Ankerbrauerei entwickelt sich ein lebendiges Quartier, das historischen Charakter mit moderner Architektur verbindet und eine hohe Lebensqualität im Herzen der Altstadt bietet.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Optional können Parkhausstellplätze für jeweils 29.900 € sowie weitere Abstellflächen im Untergeschoss erworben werden.

Besonders für Kapitalanleger interessant sind mögliche KfW-Förderungen sowie die Option einer degressiven AfA von 5 %. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiger Wohnsitz – diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit, in eine nachhaltige Immobilie im Herzen von Nördlingen zu investieren.

**Objektnummer: 26248006\_R24 - 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 vorbehaltenlich 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.

**GRUNDRISSPLÄNE:**

Die im Exposé abgebildeten Pläne sind nur Orientierungshilfen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und korrekte Maße.

Objektnummer: 26248006\_R24 - 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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