

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

# Erstbezug nach Sanierung: Charmante 2-Zimmer-OG-Wohnung auf ca 38 m<sup>2</sup> mit attraktiven Steuervorteilen

Objektnummer: 26248063



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26248063 - 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: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26248063	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2026		
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 2 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1800

Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie

A smartphone and a tablet displaying real estate data. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a real estate website interface with various data points and charts.

**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)

Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie

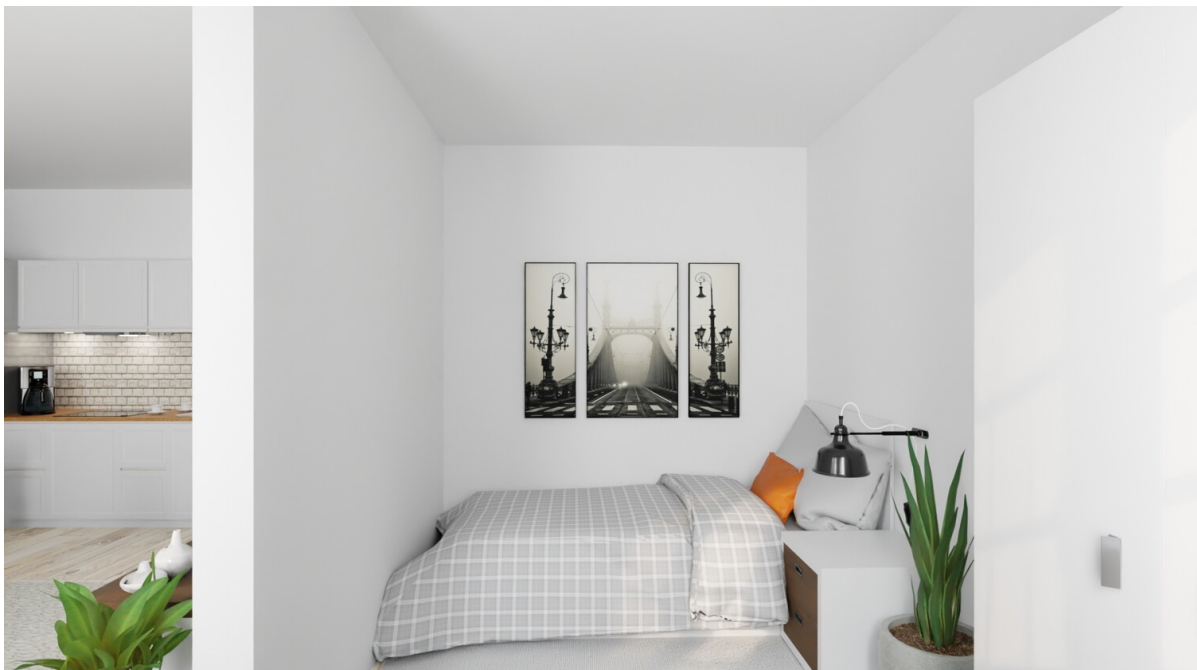


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

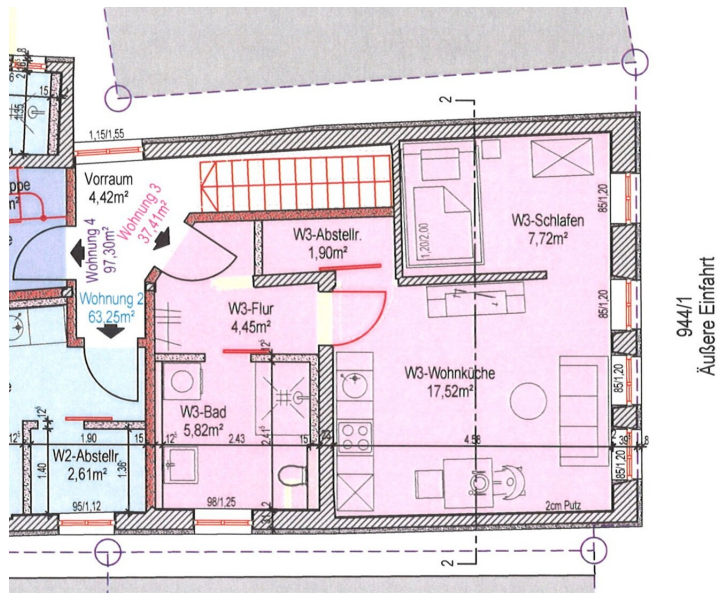
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Wohnen mit Geschichte – attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Nördlinger Altstadt

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen entsteht diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem charaktervollen Vierfamilienhaus, das im Rahmen einer aufwändigen Kernsanierung hochwertig und mit viel Liebe zum Detail neu gestaltet wird. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und vereint auf besondere Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf kompakten ca. 37,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der helle Wohnküchenbereich mit ca. 17,52 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Die kompakte Größe in Kombination mit der gefragten Lage macht diese Einheit besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Gerade für Singles, Pendler oder Studenten bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen und lässt sich erfahrungsgemäß sehr gut vermieten.

Auch als Einstieg in die Kapitalanlage eignet sich diese Immobilie hervorragend: Nutzen Sie die Möglichkeit, zunächst selbst einzuziehen und langfristig Vermögen aufzubauen, anstatt Miete zu zahlen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Wohnung problemlos vermietet werden und bietet damit eine nachhaltige und flexible Investition.

Ein besonderes Highlight: Sowohl die Grundrissgestaltung als auch die Innenausstattung können aktuell noch in Abstimmung mit dem Bauträger individuell angepasst werden – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen direkt einfließen zu lassen.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, moderner Sanierung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer wertstabilen und zukunftssicheren Investition mit hervorragendem Vermietungspotenzial.

Ergänzend profitieren Sie von einer 5-jährigen Mietgarantie in Höhe von 12,00 € pro m<sup>2</sup>, die Ihnen von Beginn an planbare und sichere Einnahmen bietet und diese Immobilie besonders für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

#### MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALIMMOBILIEN

Diese Immobilie befindet sich innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles und kann daher steuerliche Vorteile bieten. Eigennutzer können über zehn Jahre hinweg bis zu neun Prozent der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Bei Vermietung sind unter bestimmten Voraussetzungen sogar vollständige Abschreibungen möglich. Bitte beachten Sie die individuellen Voraussetzungen – eine steuerliche Beratung wird empfohlen.

**Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Ausstattung und Details

- + ruhige Innenstadtlage
- + Sanierung mit Denkmal-Abschreibung, auch bei Selbstbezug
- + modernes Wohnen auf ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Fertigstellung je nach Verkaufsdatum in 2026, spätestens 2027
- + 2 Zimmer
- + praktischer Abstellraum in der Wohnung
- + großzügiger offener Wohn- und Essbereich
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine
- + geschmackvolle Raumaufteilung
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Ausstattungsdetails, wie Parkettböden etc. können mit Bauträger vorab geklärt werden
- + 5 Jahre Mietgarantie für den Käufer (12,-€ / m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Alles zum Standort

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 gut 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.

**Objektnummer: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Weitere Informationen

### ENERGIEAUSWEIS:

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor, da es sich bei dem angebotenen Objekt um eine geplante Wohnung nach Kernsanierung handelt. Sobald Energiedaten vorliegen, werden diese nachgereicht.

### 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.

**Objektnummer: 26248063 - 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)