

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Erstbezug nach Sanierung: 2,5-Zi.-ETW mit Balkon und attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26248064



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63,25 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26248064 - 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: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26248064 | Kaufpreis | 325.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 63,25 m ² | Wohnung | Etagenwohnung |
| Zimmer | 2.5 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 2026 | | |
| | | Bauweise | Massiv |
| | | Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



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: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248064 - 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: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



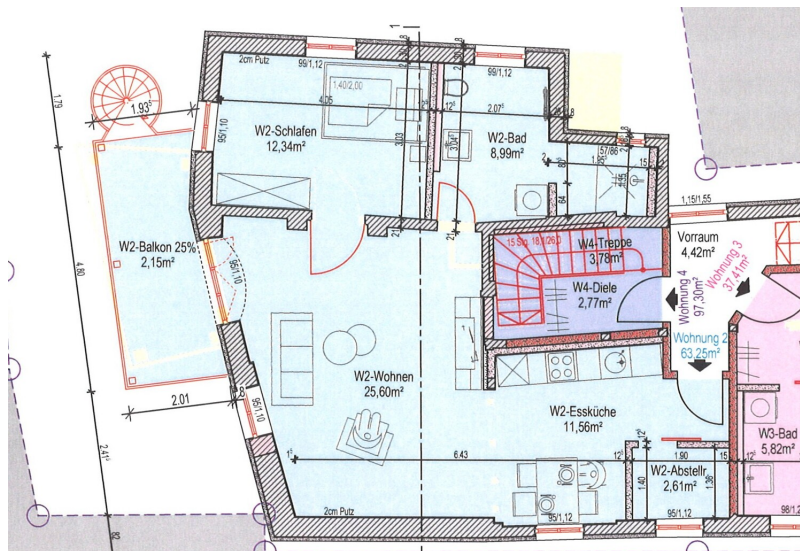
Objektnummer: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248064 - 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: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Geschichte – stilvolle Obergeschosswohnung im Herzen der Nördlinger Altstadt.

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen entsteht diese besondere Obergeschosswohnung in einem charmanten Vierfamilienhaus, das im Zuge einer aufwändigen Kernsanierung mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien neu gestaltet wird. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und vereint den historischen Charakter vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort auf gelungene Weise.

Die Wohnung im Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein helles, freundliches Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Die gelungene Raumaufteilung sorgt für ein komfortables und zugleich stilvolles Wohnerlebnis.

Ein besonderes Highlight: Sowohl die Grundrissgestaltung als auch die Innenausstattung können derzeit noch individuell in Abstimmung mit dem Bauträger angepasst werden. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen aktiv in die Gestaltung einfließen zu lassen.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, hochwertiger Sanierung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer attraktiven Immobilie – sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Besonders hervorzuheben ist die 5-jährige Mietgarantie mit einem Mietpreis von 12,00 € pro m², die zusätzliche Sicherheit und planbare Einnahmen bietet.

MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALSCHUTZ

Die Immobilie befindet sich innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles und kann daher steuerliche Vorteile bieten sowie ggf. förder- und zuschussfähig sein. Eigennutzer können über einen Zeitraum von zehn Jahren jeweils bis zu neun Prozent des Sanierungsaufwands steuerlich geltend machen. Bei Vermietung sind unter bestimmten Voraussetzungen auch weitergehende Abschreibungsmöglichkeiten möglich. Bitte beachten Sie die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben und lassen Sie sich hierzu steuerlich beraten.

Objektnummer: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

- + ruhige Innenstadtlage
- + Sanierung mit Denkmal-Abschreibung, auch bei Selbstbezug
- + modernes Wohnen auf ca. 63,25 m² Wohnfläche
- + Fertigstellung je nach Verkaufsdatum in 2026, spätestens 2027
- + 2,5 Zimmer
- + großzügiger Wohn- und Essbereich mit angeschlossenem Balkon
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine
- + geschmackvolle Raumaufteilung für Singles und Paare
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Ausstattungsdetails, wie Parkettböden etc. können mit Bauträger vorab geklärt werden
- + 5 Jahre Mietgarantie für den Käufer (12,-€ / m²)

Objektnummer: 26248064 - 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: 26248064 - 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: 26248064 - 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