

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Bezugsfreies saniertes Stadthaus in begehrter Altstadtlage von Nördlingen

Objektnummer: 22248032



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22248032	Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnfläche	ca. 221 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1600		

Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



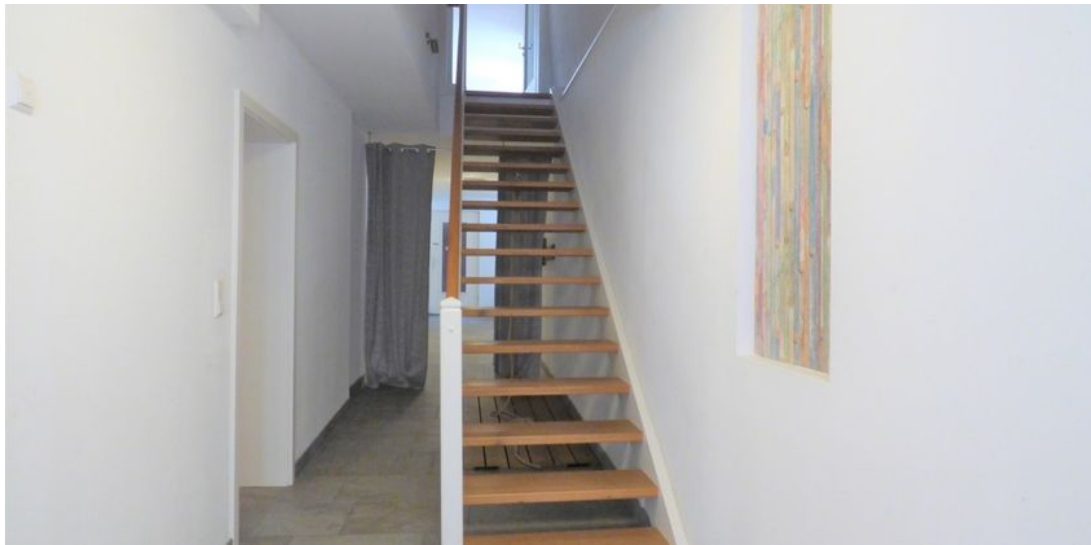
Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



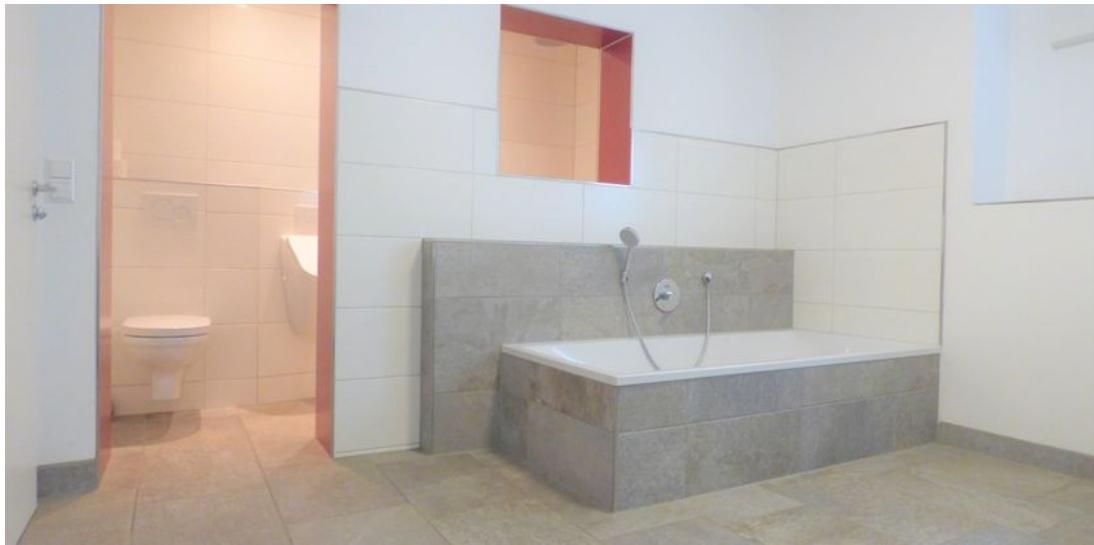
Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



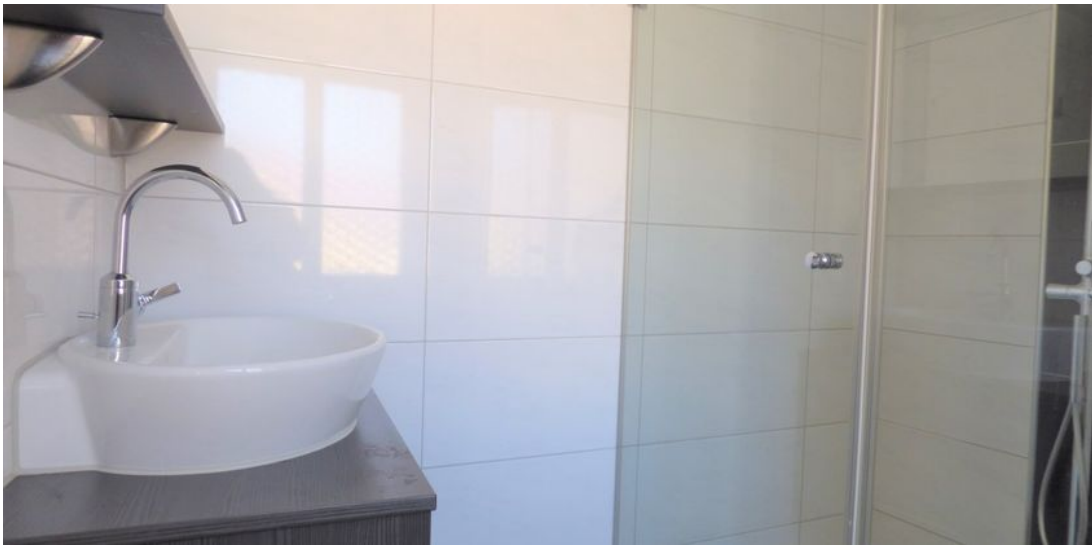
Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie

Vertrauen Sie Ihren Spezialisten vor Ort, wenn es um Ihre Immobilie geht. Wir sind Ihre kompetenten Ansprechpartner im Landkreis Donau-Ries:



Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ein erster Eindruck

In dieses Schmuckstück in begehrter Innenstadtlage im historischen Stadtkern können Sie sofort einziehen. Die bisherigen Eigentümer haben das Haus bereits im Sinne der Denkmalpflege in Kombination mit Komfort und modernem Ambiente saniert und überwiegend renoviert. Im Kern hat das Ein- bis Zweifamilienhaus ein stolzes Alter - um das frühe 16. Jahrhundert. In den Jahren 2012 und 2016 wurde das Haus hochwertig saniert. So entstand ein behagliches Heim mitten in der Stadt, das Ihnen großzügige ca. 221,43m² Wohnfläche auf zwei Stockwerken bietet. Insgesamt 7 Zimmer, 1 großes Badezimmer mit großer Wanne und Dusche sowie ein Duschbad, 1 zusätzliches Gäste-WC und diverse Abstellräume sowie eine hochwertige Küche mit Gasherd bietet Ihnen das Haus. Ein Gewölbekeller, wie es sich zu einem historischen Gebäude gehört, ist unterhalb der Treppe gegeben. Eine ansprechende Kellertüre mit Seilzug öffnet den Weg dorthin. Im Erdgeschoss gelangen Sie in einen kleinen Hinterhof, der Ihnen Möglichkeiten für die Gestaltung eines schönen Freisitzes bietet. Das Obergeschoss bietet Ihnen noch einen zusätzlichen Balkon.

Durch die 2020 verbaute massive Eichenholztüre mit Fingerprintsensor führt Sie ein großzügiger Eingangsbereich ins Haus. Das Erdgeschoss wurde 2016 saniert, hier wurde der Boden ausgegraben und eine neue Betonbodenplatte im Bereich des Flurs, Bad und Kinderzimmer gegossen. Ebenso wurde dort eine Fußbodenheizung verbaut. Ein weiteres komfortables Highlight ist die dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit integriertem Pollenfilter sowie Luftvorwärmefunktion im Winter. Dies spart Heizkosten und sorgt für eine optimale Lüftung. Das große und helle Badezimmer bietet Ihnen eine wahre Erholungsoase. Eine großzügige Badewanne und bodengleiche Dusche bieten höchsten Komfort. Ein Doppelwaschbecken, WC und Urinal komplettieren den Bereich. Über das Badezimmer gelangt man auch in das angeschlossene Schlafzimmer. Darauf folgen zwei weitere Räume, die sowohl zueinander und als auch von Flur aus begehbar sind. Im Flur sind noch der Waschmaschinenanschluss und ein weiteres Zimmer mit Zugang zur Heiztechnik gegeben. Jede Etage verfügt über eine eigene Gastherme. Über die neue Massivholztreppe gelangen Sie in den zentralen Bereich dieses Hauses, das Obergeschoss. Der Grundriss ist großzügig gestaltet und die Räume überwiegend mit Dielenböden ausgestattet: Eine offene Küche schließt sich an den hellen großzügigen Ess-/Wohnbereich. Zwei weitere Schlafzimmer, das Badezimmer mit Dusche und ein separates WC runden den Grundriss ab. Eine Türe bringt Sie über eine massive Holztreppe in den Dachstuhl. Der historische, denkmalgeschützte Dachstuhl ist ein echter altertümlicher Zeitzeuge. 2016 wurde das Dach gedämmt und ein neuer Dachstuhl um den bisherigen Dachstuhl gebaut. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich. Weitere Renovierungen oder Sanierungen sind ggf. förderfähig und steuerbegünstigt nach Denkmalschutz-Richtlinien. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ein Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen.

Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ausstattung und Details

- + Einzeldenkmal in der Nördlinger Altstadt
- + ca. 221 m² Wohnfläche
- + 7 Zimmer
- + hochwertige Einbauküche mit Gasherd
- + moderne Be- und Entlüftungsanlage mit Pollenfilter
- + 1 Balkon, 1 teilüberdachter Freisitz
- + Tageslichtbäder mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC
- + Einkaufsmöglichkeiten und Fußgängerzone fußläufig erreichbar
- + zentrale Innenstadtlage innerhalb der Stadtmauer
- + Kernsanierung im Jahr 2016:

neue Betonbodenplatte Erdgeschoss, Wände im Kinderzimmer, Bad und Flur neu verputzt
beide Badezimmer vollständig erneuert, Elektrik erneuert, Dachstuhl vollständig erneuert
und isoliert

- + 2020 neue Eingangstüre aus Glas und Eiche mit Fingerprintsensor
- + bereits geräumt und bezugsbereit

Objektnummer: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – 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: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. **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: 22248032 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com