

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Renoviertes Altstadthaus in bester Lage mit Garten, Balkon, Hof und Garage

Objektnummer: 25248087



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,3 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 137 m²

Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248087	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100,3 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1968	Nutzfläche	ca. 83 m ²
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

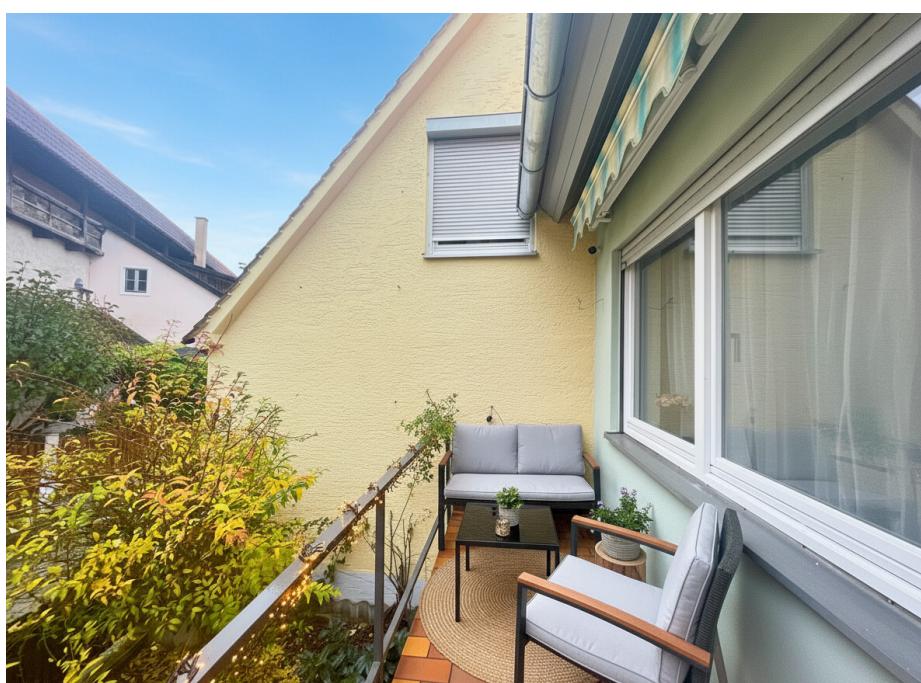
Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

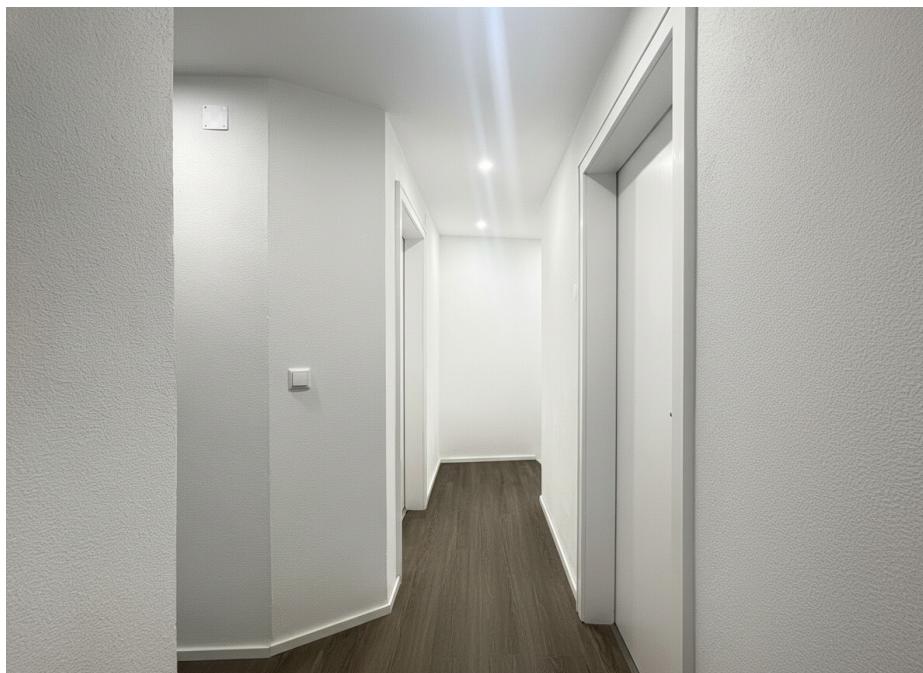
Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



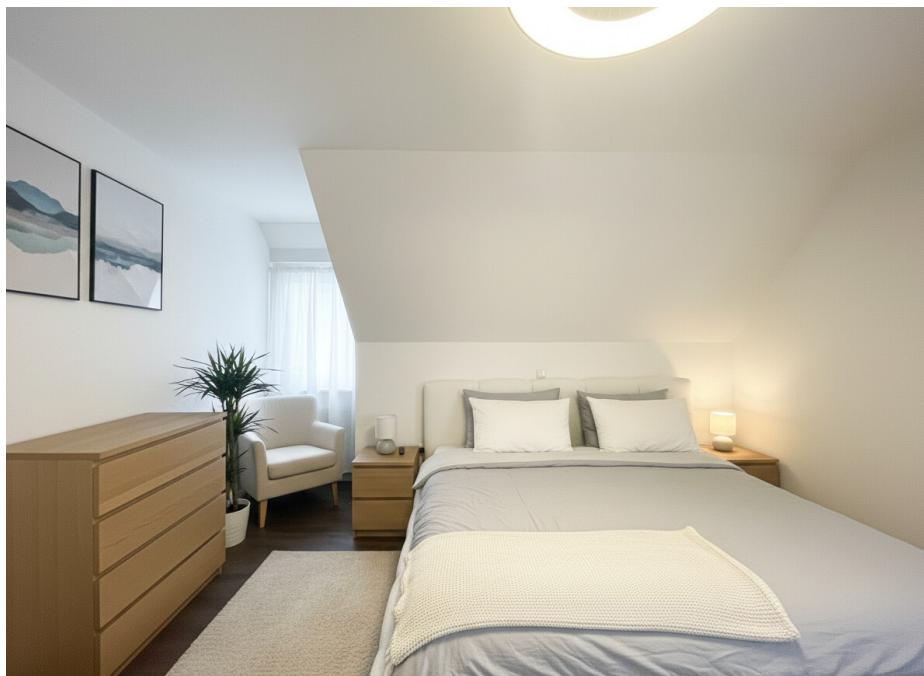
Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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



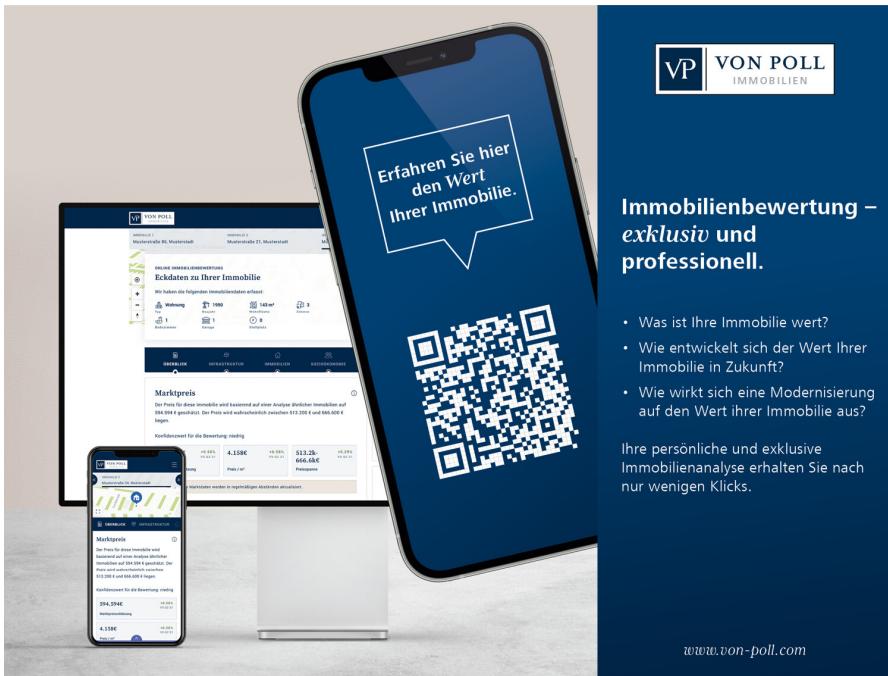
Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser ansprechenden Altstadt-Immobilie aus dem Jahr 1968, die nach einer umfassenden Renovierung in 2023 ein zeitgemäßes und hochwertiges Wohnambiente bietet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 100 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 130 m² eignet sich dieses Haus sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf modernen Komfort in gepflegerter Umgebung legen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem vollständig renovierten Zustand und besticht durch eine durchdachte Raumauflistung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die sich beispielsweise als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Zwei moderne, frisch sanierte Badezimmer sorgen auch in hektischen Morgenstunden für ausreichend Freiraum und Komfort. Alle Räume sind lichtdurchflutet und bieten durch ihre Größe und geschickte Anordnung optimale Bedingungen für individuelles Wohnen.

Die jüngst durchgeführten Modernisierungen umfassen wesentliche Bereiche des Hauses: Sowohl die Wasserleitungen als auch die gesamte Elektrik wurden im Jahr 2023 erneuert und entsprechen somit dem aktuellen Stand der Technik. Die Zentralheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima und unterstützt energieeffizientes Wohnen. Die wärmegedämmten Fenster unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität der Immobilie und tragen zu einem niedrigen Energieverbrauch bei.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsames Leben und gesellige Abende bietet. Die angrenzende Küche verbindet Funktionalität mit moderner Ausstattung – hier können Sie Ihre kulinarischen Ideen mühelos umsetzen. Ein Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse und in den kompakten Garten rundet das Raumgefühl ab und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt zum Entspannen ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafräume sowie ein weiteres, hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Der Flurbereich bietet ausreichend Stauraum für Garderobe oder kleinere Möbelstücke. Zusätzliche Nutzfläche finden Sie im Keller, der sich z. B. als Hauswirtschaftsraum oder für Hobbys eignet.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße, die durch eine ausgewogene Nachbarschaft geprägt ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche

Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Somit vereint diese Immobilie urbanes Wohnen mit angenehmer Privatsphäre.

Diese Immobilie ist denkmalgeschützt innerhalb des Ensembleschutzes und bietet daher Möglichkeiten von steuerlichen Einsparungen und ist ggf. förder- und zuschussfähig.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Doppelhaushälfte im modernisierten Zustand. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

- + Gesamtes Haus gehobene Ausstattung
- + Wohnfläche ca. 100 m² zzgl. ca. 83 m² Nutzfläche
- + Im OG drei geräumige Schlafzimmer
- + Modernes Tageslichtbad mit großer bodengleicher Dusche
- + Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- + Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten (gegen Ablöse)
- + Kamin im Wohn-/Essbereich
- + Terrasse (Zugang vom Wohn-/Essbereich)
- + Böden: Natursteinboden, Fliesen, Vinylparkett
- + Sprossenfenster mit Doppelverglasung
- + Rollläden an den meisten Fenstern
- + Zwei weitere ausgebauten Räume im DG (27 m² Nutzfläche)
- + Hofeinfahrt zur Garage
- + Einzelgarage

Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich inmitten der historischen Altstadt und besticht durch ihre außergewöhnlich zentrale und zugleich begehrte Lage. Die Lage bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung.

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: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

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: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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