

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Renoviertes Altstadtthaus in bester Lage mit Garten, Balkon, Hof und Garage

Objektnummer: 25248087



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

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 137 m<sup>2</sup>

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
Wohnfläche	ca. 100,3 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	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](http://www.von-poll.com)



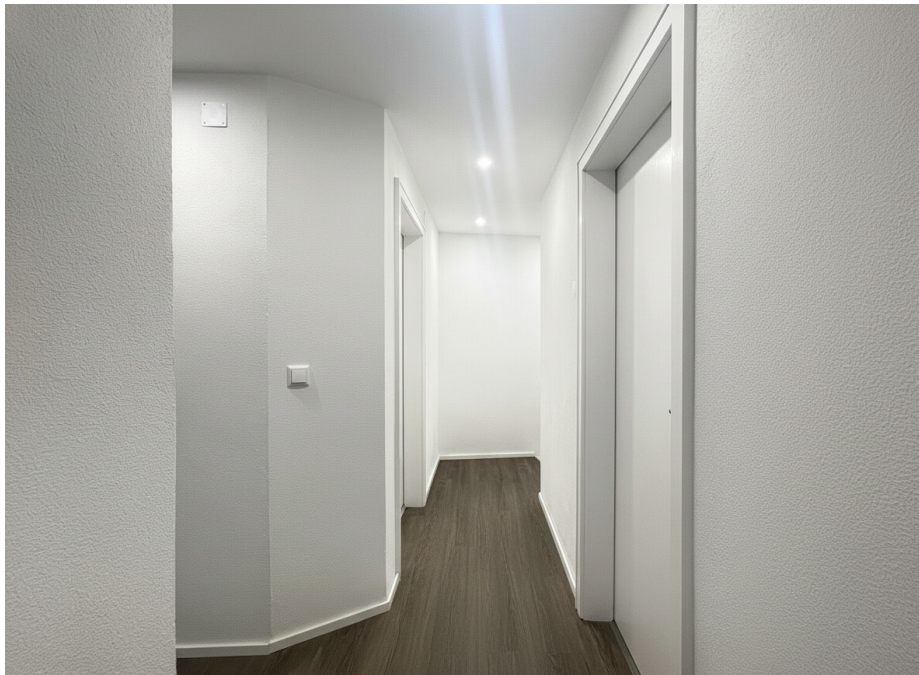
Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## 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



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: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248087 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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](http://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 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von etwa 130 m<sup>2</sup> eignet sich dieses Haus sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf modernen Komfort in gepflegter Umgebung legen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem vollständig renovierten Zustand und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, 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 wärmegeprägten 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 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 83 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + Im OG drei geräumige Schlafzimmer
- + Modernes Tageslichtbad mit großer bodengleicher Dusche
- + Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- + Küche mit Einbauküche und Elektrogroßgeräten (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 ausgebaute Räume im DG (27 m<sup>2</sup> 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 Handelsregistrauszugs, 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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