

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiver Rendite in bester Lage

Objektnummer: 25248096



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,5 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 100 m²

Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|--------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25248096 | Kaufpreis | 575.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 136,5 m ² | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform | Satteldach | Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zimmer | 6 | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Schlafzimmer | 2 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 130 m ² |
| Baujahr | 1470 | Gewerbefläche | ca. 78 m ² |
| | | Vermietbare Fläche | ca. 214 m ² |
| | | Ausstattung | Gäste-WC |

Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-------------|---------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung | Gas | | |

Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 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: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



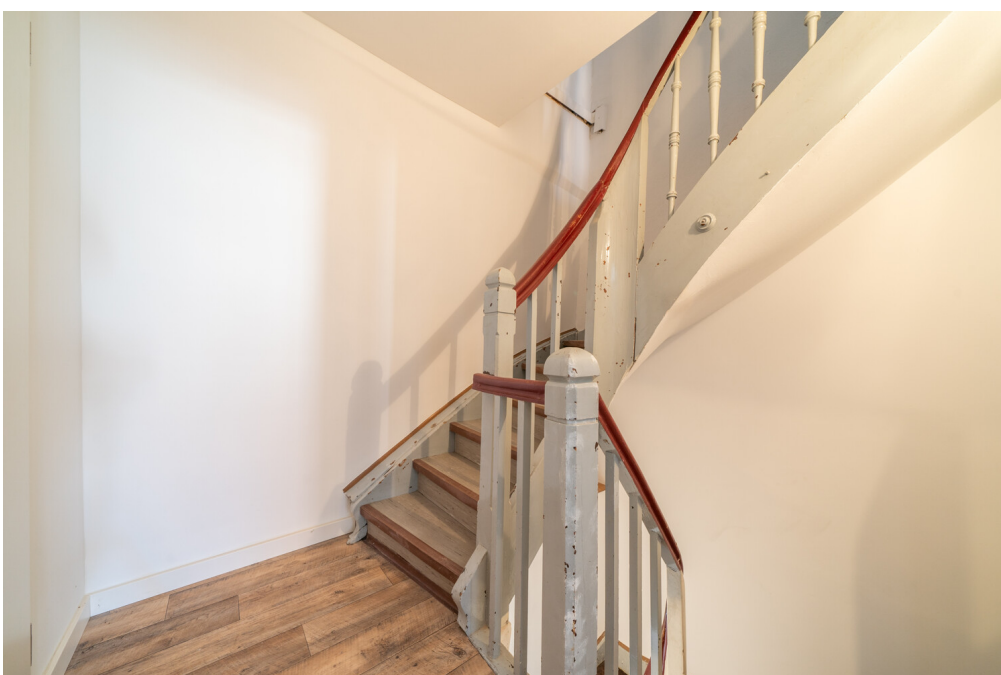
Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 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: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als attraktive Kapitalanlage mit stabilen und planbaren Mieteinnahmen bei gleichzeitig sehr geringem Verwaltungsaufwand. Das Einzeldenkmal, ursprünglich im Jahr 1470 errichtet, befindet sich auf einem ca. 100 m² großen Grundstück und wurde teilweise modernisiert und instand gehalten. Die Kombination aus historischem Charme, solider Substanz und zentraler Lage macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigem Werterhalt.

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 30.000 €, wodurch sich eine attraktive Rendite von ca. 5,2 % ergibt. Besonders hervorzuheben ist die Vermietungssituation: Das gesamte Objekt, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen in den Obergeschossen, ist vollständig an nur einen Pächter vergeben. Für den Eigentümer bedeutet dies eine besonders komfortable Struktur mit nur einem Vertragspartner und entsprechend geringem organisatorischem Aufwand.

Zusätzliche Sicherheit und langfristige Planbarkeit bieten die bestehenden Pachtverträge, die mit einer Indexierung versehen sind und lange Laufzeiten (10 Jahre) haben. Dies gewährleistet eine kontinuierliche Entwicklung der Mieteinnahmen und reduziert den Verwaltungsaufwand auf ein Minimum.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für gastronomische Nutzung geeignet. Die Lage innerhalb der historischen Stadtmauern mit hoher Besucherfrequenz bietet hierfür beste Voraussetzungen. Ergänzend steht ein charakteristischer Gewölbekeller zur Verfügung, der aktuell als Lagerfläche für die Gastronomie genutzt wird und zusätzlichen funktionalen Mehrwert bietet.

In den beiden Obergeschossen befinden sich großzügige, lichtdurchflutete Wohnungen, die ebenfalls zur Stabilität der gesamten Vermietung beitragen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über einen bislang nicht ausgebauten Dachboden, der weiteres Entwicklungspotenzial bietet und perspektivisch zusätzlichen Wohnraum schaffen kann.

Technisch wurde die Immobilie in Teilen modernisiert. Die Elektrik im gesamten Gebäude wurde erneuert und im Erdgeschoss wurden neue Fenster eingebaut. Die vorhandenen Sanitärausstattungen sind funktional und ermöglichen eine unmittelbare Nutzung ohne kurzfristigen Investitionsbedarf. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand.

Ein weiterer Vorteil ergibt sich aus dem Denkmalschutzstatus der Immobilie, der insbesondere für Kapitalanleger interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten eröffnet und die Wirtschaftlichkeit zusätzlich verbessert.

Die Lage innerhalb der Altstadt von Nördlingen zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege sowie eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen aus. Fußgängerzone, Gastronomie, Einzelhandel und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Insgesamt handelt es sich um eine solide und renditestarke Kapitalanlage in bester Lage, die durch ihre klare Struktur, langfristige Vermietung und geringe Verwaltungsintensität besonders für Anleger geeignet ist, die Wert auf Sicherheit, Beständigkeit und planbare Einnahmen legen.

Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

- + **Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage von Nördlingen**
- + **Komplettes Haus an einen Pächter vergeben**
- + **Langfristige Mietverträge (10 Jahre) mit Indexierung**
- + **Geringer organisatorischer Aufwand, nur ein Pächter**
- + **Komplette Elektrik erneuert**
- + **Fenster im EG erneuert**
- + **Interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (Einzeldenkmal)**

Objektnummer: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

Zwischen Schwäbischer und Fränkischer Alb, nur wenige Kilometer nördlich der Donau liegt das Ries mit einem Durchmesser von annähernd 22 Kilometern. Vor etwa 14,8 Millionen Jahren schlug hier ein Meteorit dieses riesige Loch in die Alblandschaft. Der entstandene „Rieskrater“ ist nicht nur für Touristen eine Attraktion. Heute leben hier im Landkreis Donau-Ries gut 133.000 Einwohner. Der Wirtschaftsstandort wird durch einen starken Mittelstand geprägt. Ein gesunder Branchenmix sorgt für eine stabile Wirtschaftsstruktur. Dass es sich hier ausgezeichnet arbeiten und leben lässt, wird immer wieder bei verschiedenen Studien und Rankings bestätigt, unter anderem jeweils Platz 3 bei der Lebensqualität und kommunalen Investitionen, Platz 10 beim Wirtschaftsranking von Focus Money.

Als nördlichster bayerischer Landkreis im Regierungsbezirk Schwaben verfügt er mit den Bundesstraßen B 2, B 16 und B 25 über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 9, A 7 und A 8. Zudem bestehen gute Zugverbindungen nach Augsburg, München und Nürnberg.

Das Objekt befindet sich in bester Lage der Stadt Nördlingen, die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. 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: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Sonstige Angaben

MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALIMMOBILIEN

Diese Immobilie ist denkmalgeschützt (kein Einzeldenkmal, sondern innerhalb des Ensembleschutzes) und bietet daher Möglichkeiten von steuerlichen Einsparungen und ist ggf. förder- und zuschussfähig. Wer selbst im Denkmal wohnt, kann zehn Jahre lang bis zu neun Prozent der Kosten, die zur Erhaltung des Gebäudes aufgewendet werden, steuerlich absetzen. Bei Vermietung sind sogar 100% möglich. Bitte beachten Sie hierzu entsprechende Formalitäten und Voraussetzungen. Eine steuerliche Beratung und ein Termin bei der Denkmalschutzbehörde sind angeraten. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

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.

Objektnummer: 25248096 - 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