

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

# Rarität! - Stilvolle Kasarm mit 3,5 Zimmern, offenem Wohnkonzept, Terrasse & Gartennutzung

Objektnummer: 26248067



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

MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 179 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

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

Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26248067	Mietpreis	1.500 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Dachform	Satteldach	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1862	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>laut Gesetz nicht erforderlich</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>		

Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

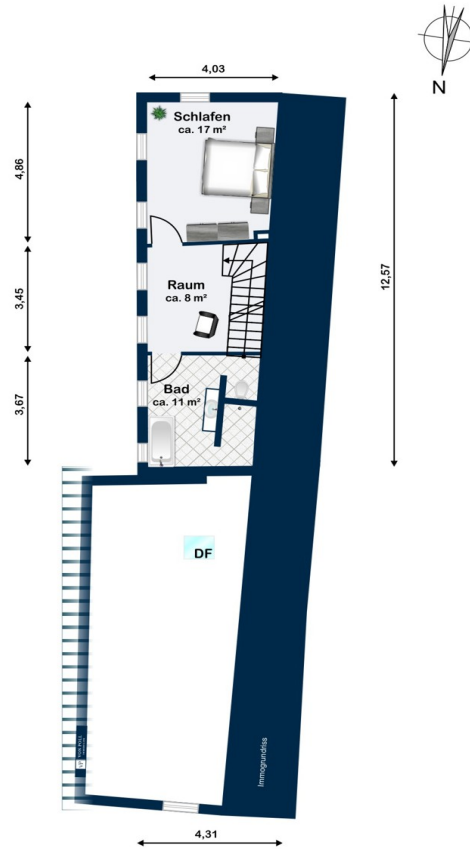
## Die Immobilie



Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

In außergewöhnlicher Lage direkt an der historischen Stadtmauer präsentiert sich diese exklusive Kasarm als echte Wohnrarität. Die im Jahr 2025 vollständig und hochwertig kernsanierte Immobilie vereint modernes Design, offene Architektur und stilvolle Eleganz auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das anspruchsvolle Wohnkonzept erstreckt sich über 3,5 Zimmer und überzeugt mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen sowie einer klaren, modernen Linienführung. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen.

Der separate Wohnbereich bietet zusätzlichen Rückzugsraum und verfügt über einen direkten Zugang zur Gartennutzung.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen stilvollen Arbeitsbereich, eine praktische Abstellkammer sowie ein hochwertig ausgestattetes Gäste-WC mit bodengleichen Dusche.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich mit großzügigem Schlafzimmer und exklusivem Badezimmer. Die gesamte Ausstattung wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität, Design und zeitlose Eleganz gewählt. Hochwertige Materialien, moderne Oberflächen sowie ein durchdachtes Licht- und Raumkonzept unterstreichen den gehobenen Charakter dieser Immobilie.

Die Terrasse sowie die attraktive Gartennutzung bieten ein seltenes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität – mitten in einem einzigartigen historischen Umfeld direkt an der Stadtmauer.

Diese Immobilie richtet sich an Mieter, die exklusives Wohnen, architektonische Großzügigkeit und eine besondere Lage zu schätzen wissen. Eine seltene Gelegenheit für stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese moderne, durchdacht ausgestattete Wohnung persönlich kennenzulernen.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Nichtraucher; Haustiere sind nicht gestattet.

**Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Ausstattung und Details**

- + **ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- + **Einbauküche**
- + **direkt an der Stadtmauer in Nördlingen mit Blick ins Grüne**
- + **hochwertige Bodenbeläge**
- + **hochwertiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im 1. OG**
- + **hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Toilette im EG**
- + **großzügiger Keller mit viel Stauraum**
- + **3-fach verglaste Holzsprossenfenster**
- + **Luft-/Wärmepumpe**
- + **Terrasse**
- + **Gartennutzung**
- + **separater Fahrrad- und Mülltonnen-Abstellraum**

**Objektnummer: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Alles zum Standort**

**Das Grundstück liegt im östlichen Stadtteil Nördlingens, direkt an der Stadtmauer angebaut und nur durch die Stadtmauer zugänglich.**

**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: 26248067 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Sonstige Angaben**

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom 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, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den 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, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26248067 - 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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