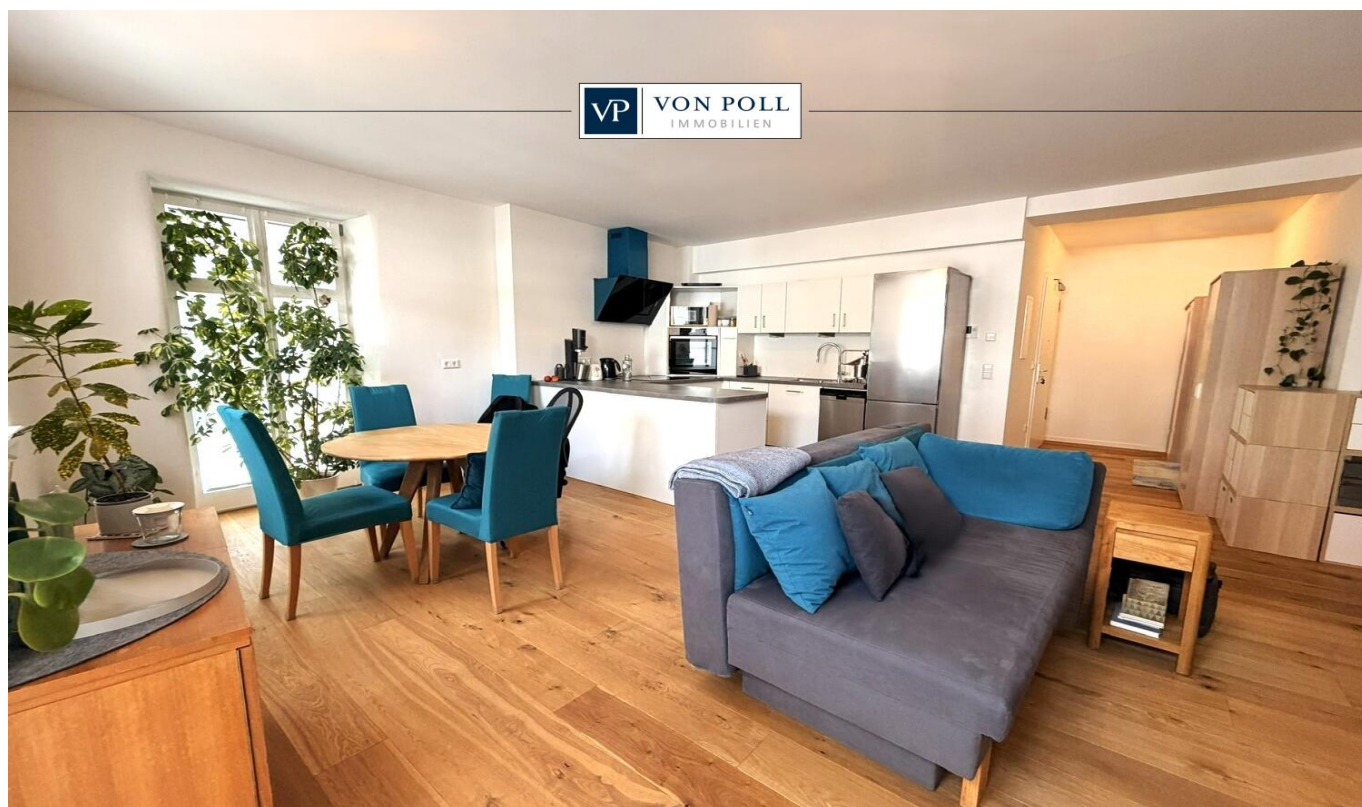


Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Neuwertige 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in bester Altstadtlage

Objektnummer: 26248098



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,39 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26248098 - 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: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248098
Wohnfläche	ca. 85,39 m ²
Etage	1
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1460

Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	107.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1460

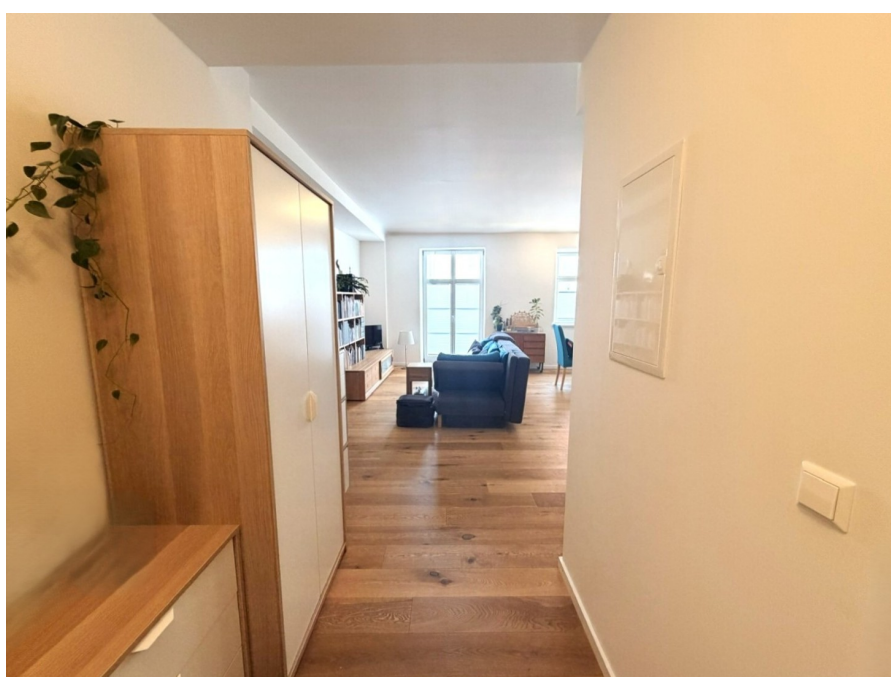
Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



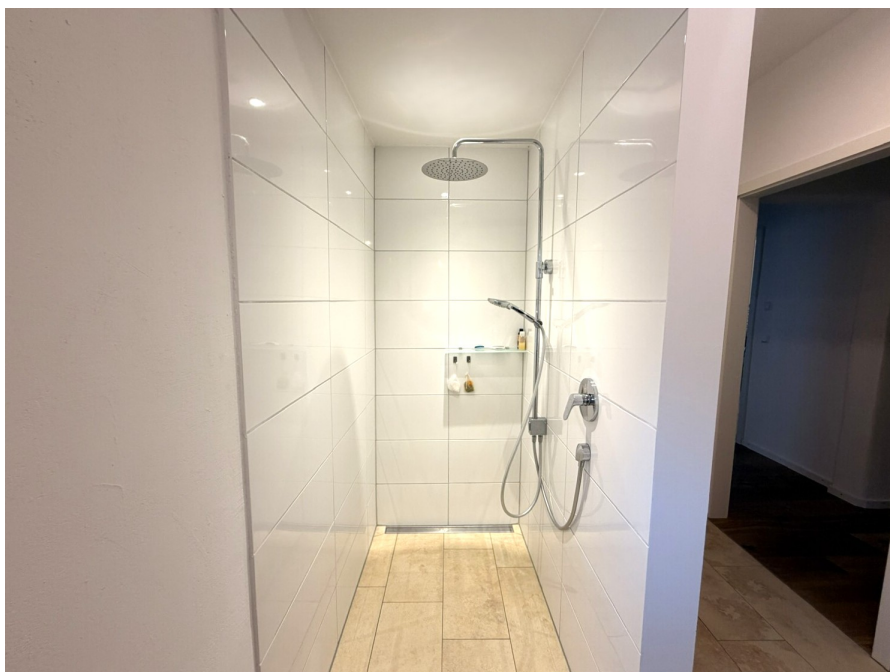
Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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



www.von-poll.com

Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

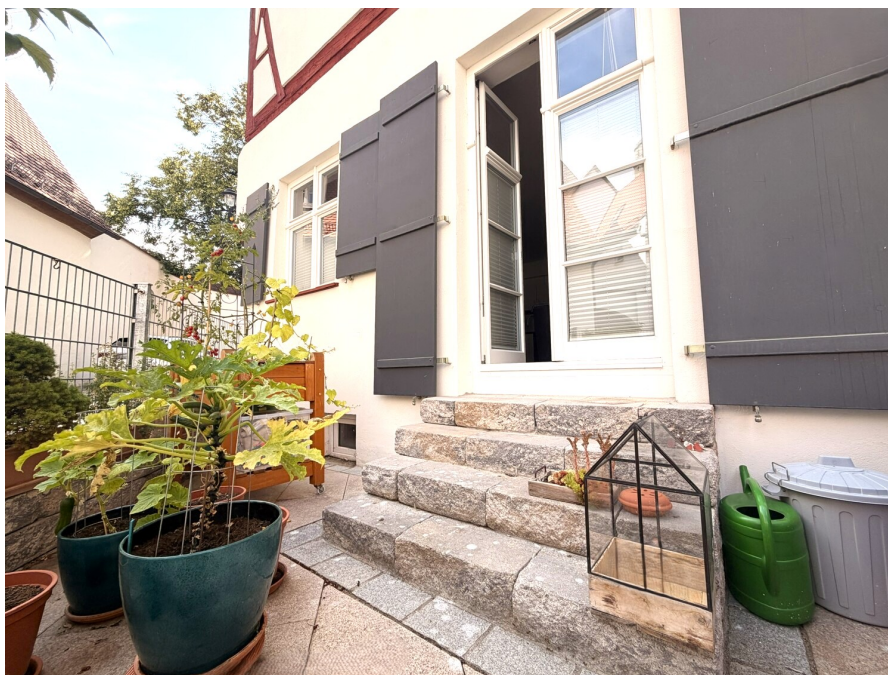


Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 09081 604267-0

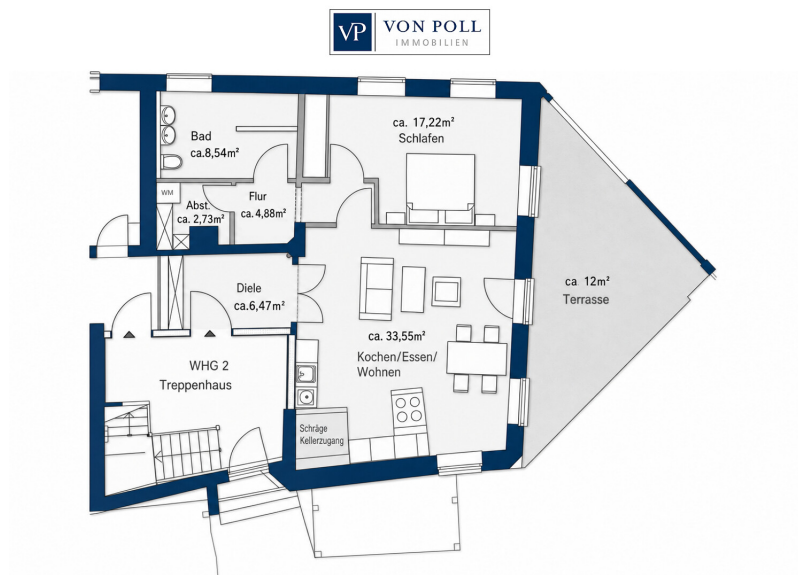
www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 26248098 - 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: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint den einzigartigen Charme eines historischen Baudenkmals mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Inmitten der malerischen Nördlinger Altstadt gelegen, erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 85,39 m² Wohnfläche, die 2018 im Zuge einer umfassenden und hochwertigen Generalsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1460 nahezu neuwertig entstand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige, offene Raumgestaltung und die helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das stilvolle Wohnambiente. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse. Edle Materialien, modernes Design und ein durchgängiger Parkettboden verleihen den Wohnräumen eine elegante und zugleich behagliche Ausstrahlung. Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt in sämtlichen Räumen für höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit rund 24m², die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Sie bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien und schafft zusätzlichen Wohnwert – ideal für entspannte Stunden, ein Frühstück an der frischen Luft oder gesellige Abende im Herzen der historischen Altstadt.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer ruhigen Atmosphäre, zwei großen Fenstern und vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten. Das moderne Tageslichtbad präsentiert sich mit bodengleicher Dusche, hochwertiger Sanitärausstattung sowie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist barrierefrei (ausgenommen der Zugang zur Terrasse) und seniorengerecht gestaltet und eignet sich damit für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ein Hausmeisterservice übernimmt die Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch aus Kapitalanlegersicht bietet diese Immobilie hervorragende Voraussetzungen: Die Wohnung ist seit 2020 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 780 €.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, historischer Architektur und einer der begehrtesten Wohnlagen Nördlingens macht diese Immobilie zu einer echten Rarität.

Genießen Sie das besondere Flair der Altstadt mit kurzen Wegen zu Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – und das alles in einem stilvollen Zuhause mit eigener Terrasse.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder als exklusives Eigenheim mit besonderem Charakter – diese Immobilie vereint Geschichte, Qualität und Wohnkomfort auf einzigartige Weise. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

Altstadtwohnung mit Denkmalschutz

Barrierefrei (ausgenommen der Zugang zur Terrasse)

Seniorengerechte Wohnung

Vermietete Wohnung - seit 2020 vermietet

Monatliche Mieteinnahmen kalt 780,- €

Hausmeisterservice vorhanden

Hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018

Wohnfläche ca. 85,39 m²

2,5 Zimmer (Schlafzimmer, Wohn-Ess-Kochbereich, Abstellraum)

Großzügige Terrasse mit 24 m² (Zugang nicht barrierefrei)

Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner

Fußbodenheizung in allen Räumen

Hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettboden)

Kellerabteil

Abstellraum in der Wohnung mit ca. 3 m²

Objektnummer: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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.

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.

Objektnummer: 26248098 - 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