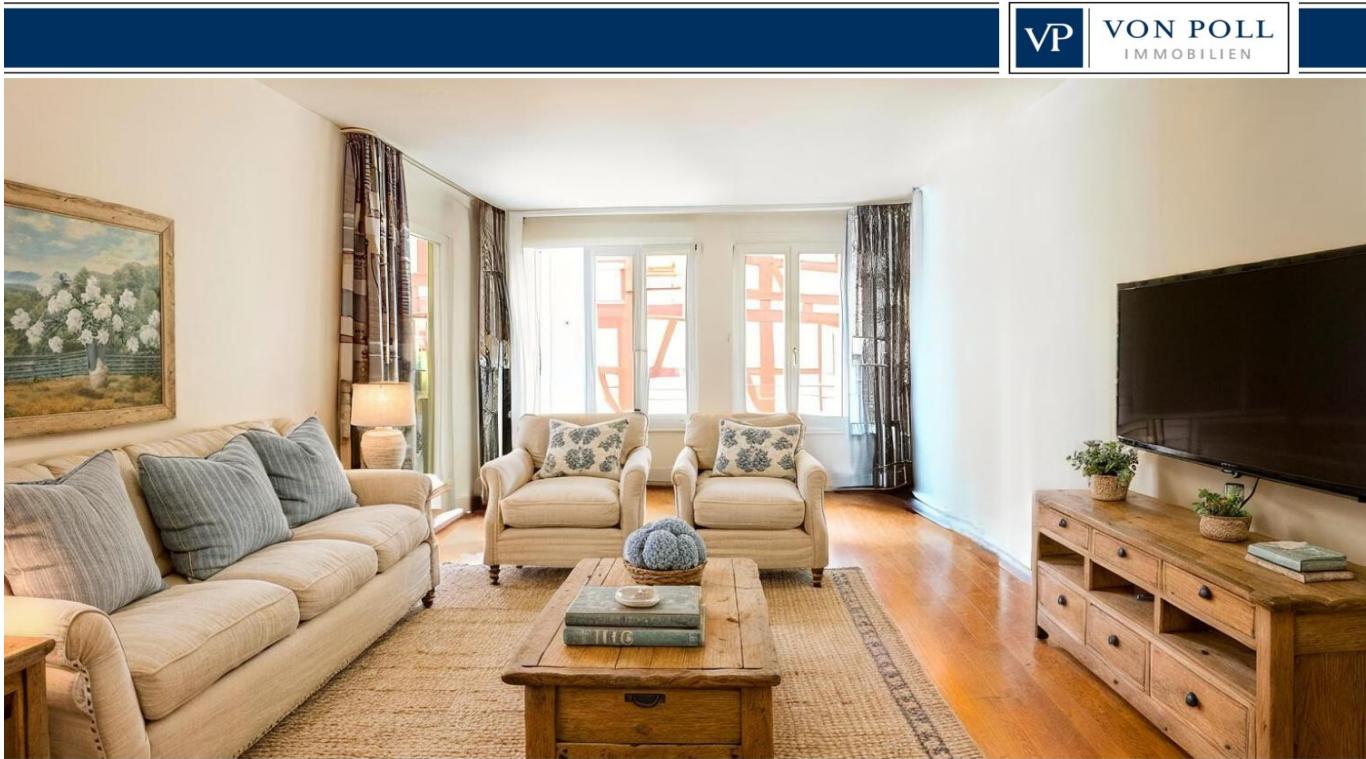


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Barrier-free 3-room apartment with balcony and duplex parking space in the old town of Nördlingen

Property ID: 25248076



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,71 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

At a glance

Property ID	25248076
Living Space	ca. 79,71 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1998

Purchase Price	380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	84.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.06.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



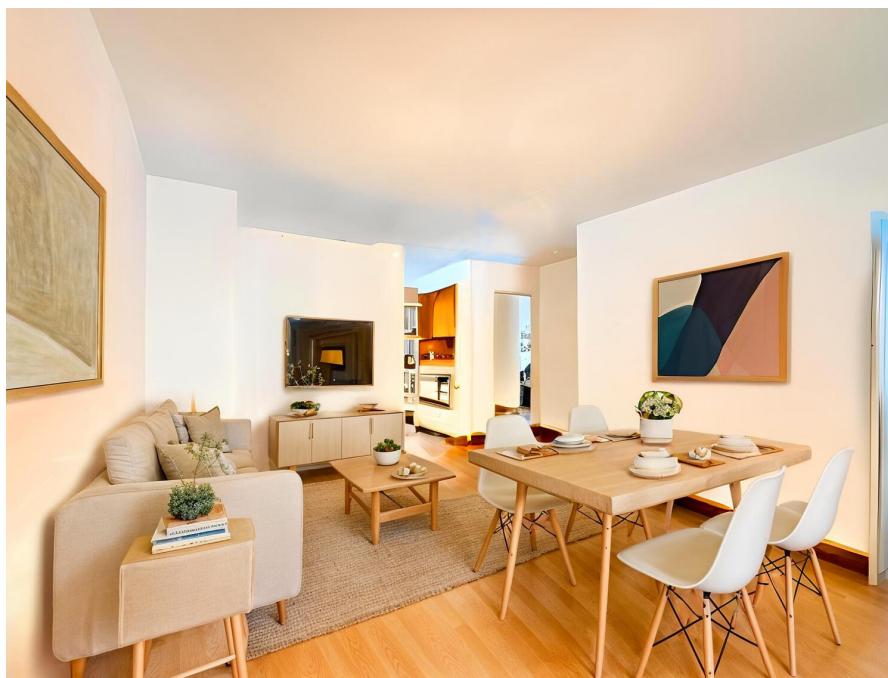
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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?

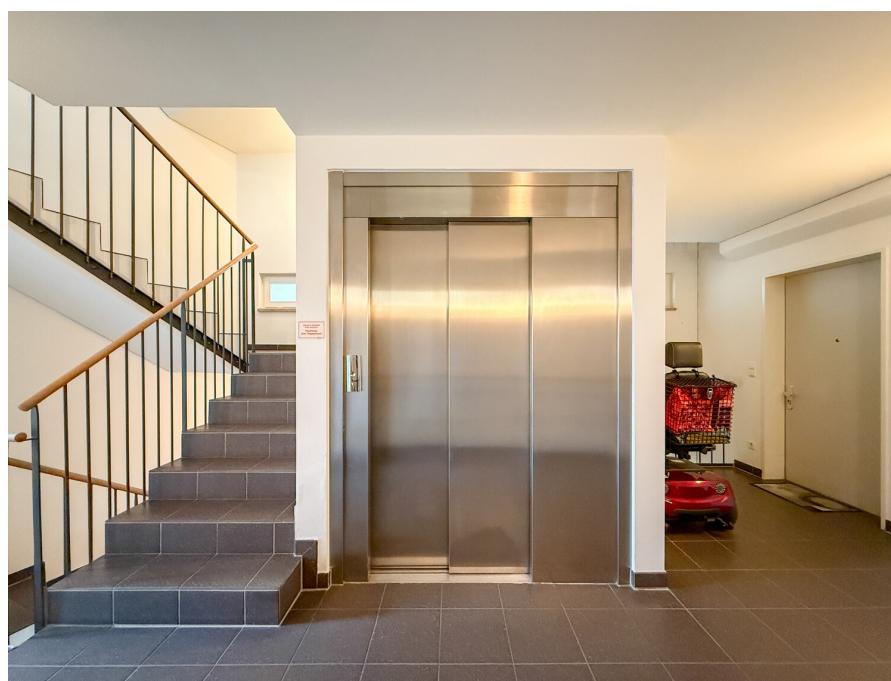
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



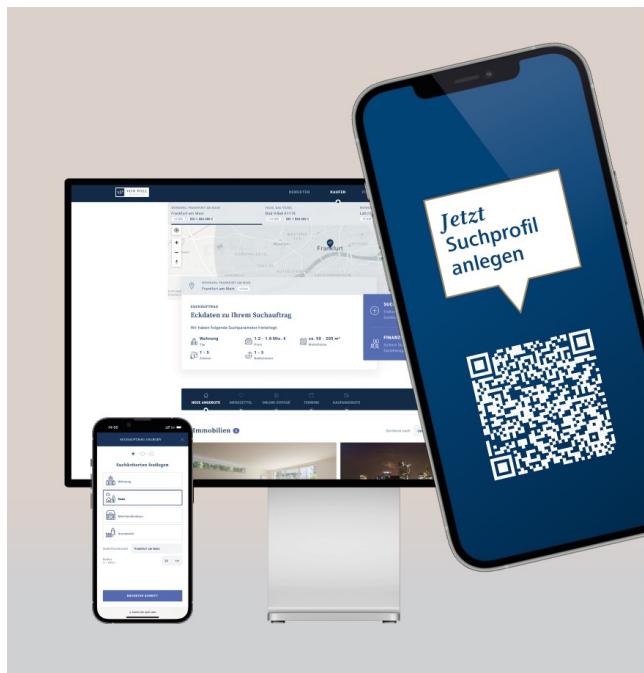
Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

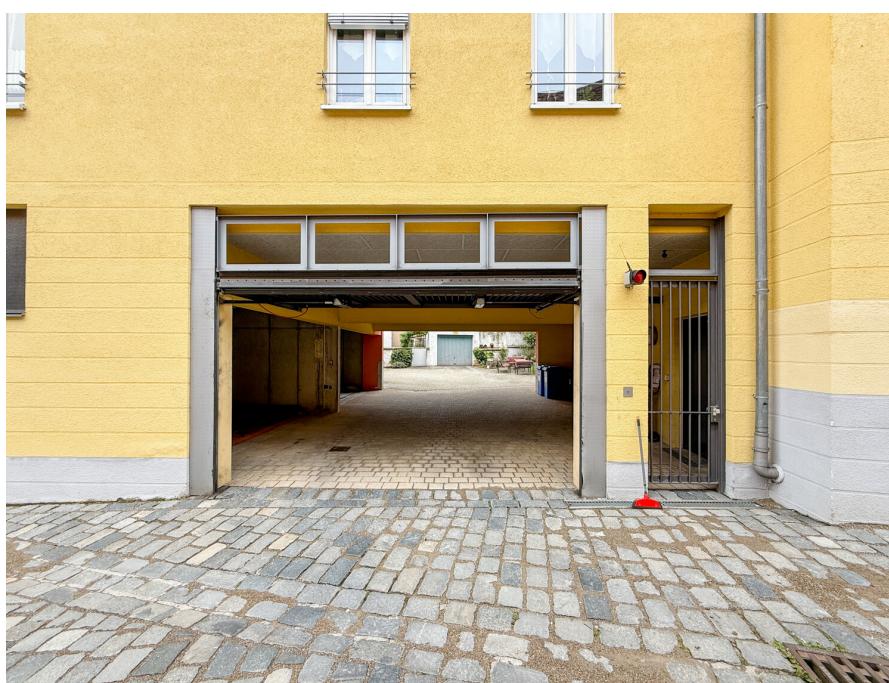
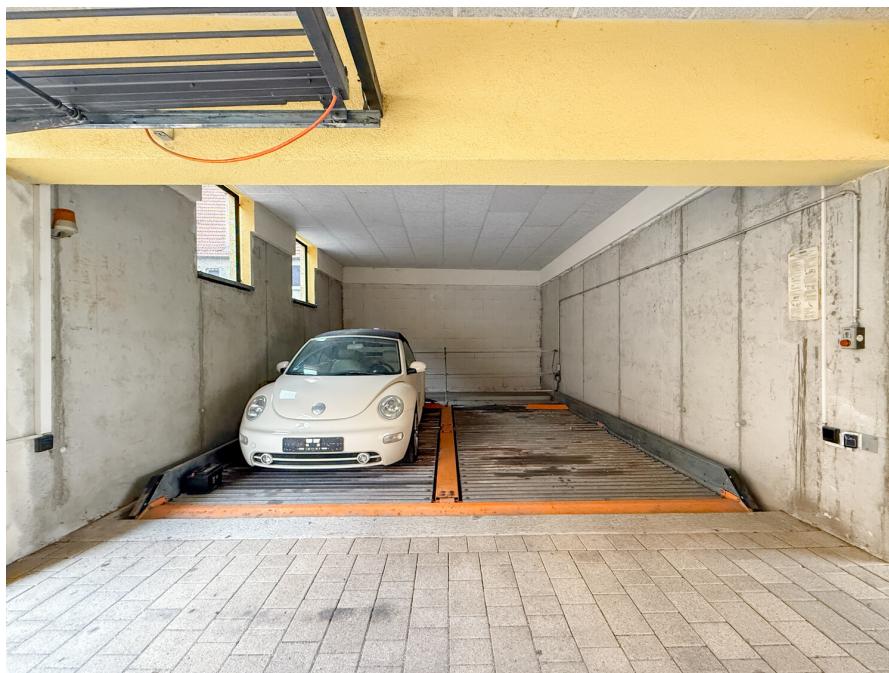
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.



Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:
T.: 09081 604267-0

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

A first impression

Welcome to this listing for a well-maintained apartment on the first floor of a residential complex completed in 1998 in the heart of Nördlingen's historic old town. With approximately 79.71 m² of living space and a well-designed layout, this property is ideally suited for long-term ownership. The apartment has been under stable tenancy since 2013, generating a monthly rental income of €750.00 plus €150.00 for utilities. This represents a reliable return with potential for growth. The apartment comprises three well-proportioned rooms, including two bedrooms and an open-plan living and dining area. The fitted kitchen, included in the purchase price, is functionally equipped and blends seamlessly into the living space. A practical storage room on the ground floor provides additional storage space and helps keep things organized. The bathroom is barrier-free and features a shower, sink, and toilet. A separate guest toilet enhances convenience, especially for guests or multiple occupants, and also provides space for a washing machine and dryer. Highlights of the apartment include a private balcony, perfect for relaxing outdoors, and a duplex parking space that guarantees stress-free parking. The building's elevator provides convenient access to almost every floor, which is particularly beneficial for people with mobility impairments. The building's caretaker service ensures regular and reliable maintenance of the common areas and technical systems, contributing significantly to the overall well-maintained appearance of the complex. This property is managed by a professional property manager. The current monthly service charges are approximately €387.40. The apartment's fixtures and fittings are solid and efficient. Central heating ensures a comfortable indoor climate and even heat distribution year-round. The apartment is in good condition, requiring no major renovations at present. The surrounding area offers a well-established infrastructure. Shopping facilities, public transportation, doctors, and other services are all within easy walking distance. This provides a practical and convenient environment for both current and prospective residents. In conclusion, this apartment impresses with its well-designed layout, modern functionality, and stable rental income. It is ideally suited as a value-preserving addition to your real estate portfolio. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Details of amenities

- + vermietete Wohnung - seit 2013 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen 750,00 Euro zzgl. 150,00 Euro Nebenkostenabschlag
- + zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss vorhanden
- + Hausmeisterservice
- + ca. 79,71 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Balkon
- + Pkw-Duplex-Stellplatz
- + barrierefreies Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC
- + separates Gäste-WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + Einbauküche im Kaufpreis inklusive
- + offener Wohn- und Essbereich
- + Personenaufzug
- + Bei der Immobilie handelt es sich um ein 60+ Haus (Bei Rückfragen, informieren wir Sie gerne im persönlichen Gespräch.)

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

All about the location

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.

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.
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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com