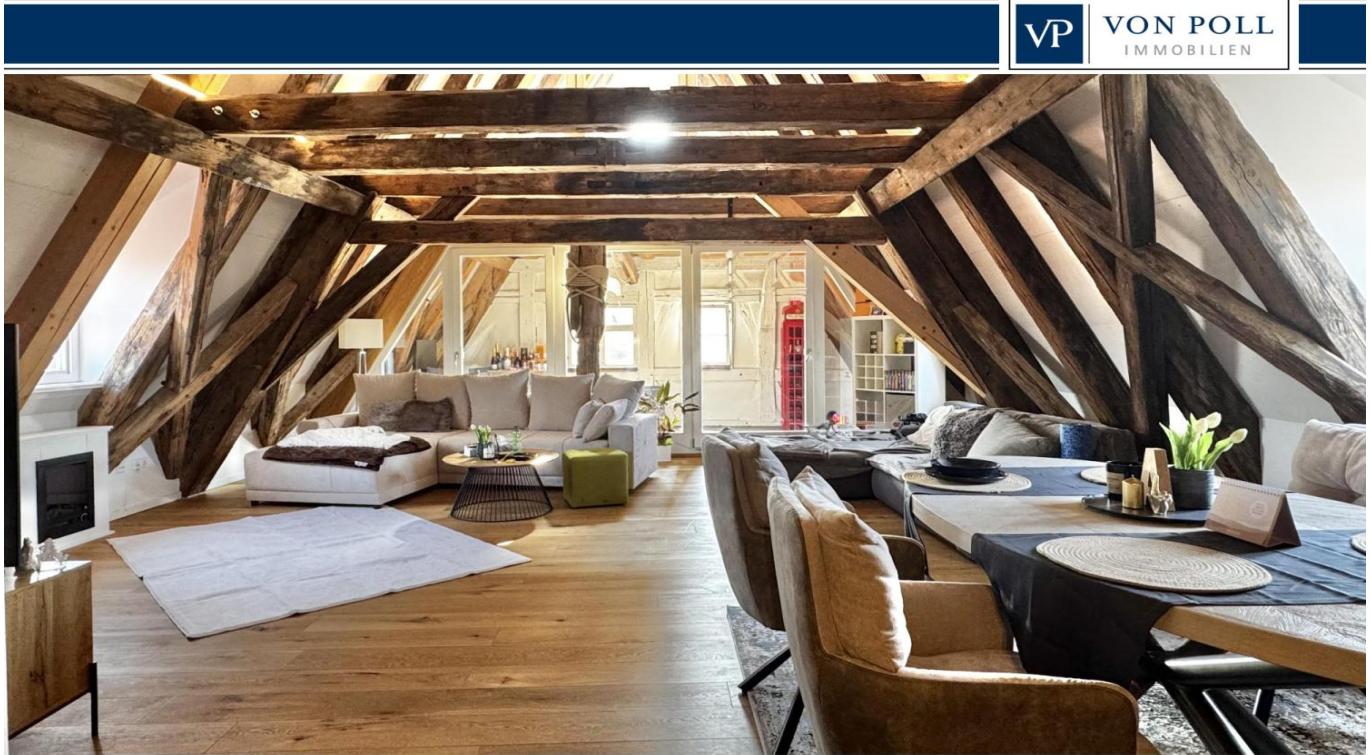


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Exclusive living or investment in the heart of Nördlingen's old town – already rented

*Property ID: 25248075*



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

PURCHASE PRICE: 448.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111,56 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5

Property ID: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## At a glance

Property ID	25248075	Purchase Price	448.000 EUR
Living Space	ca. 111,56 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Condition of property	Like new
Rooms	2,5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 17 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1460		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.09.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1460

Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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)

Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smaller smartphone showing a mobile version of the same interface, and a larger smartphone in the foreground. The large phone's screen has a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the speech bubble is a QR code.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



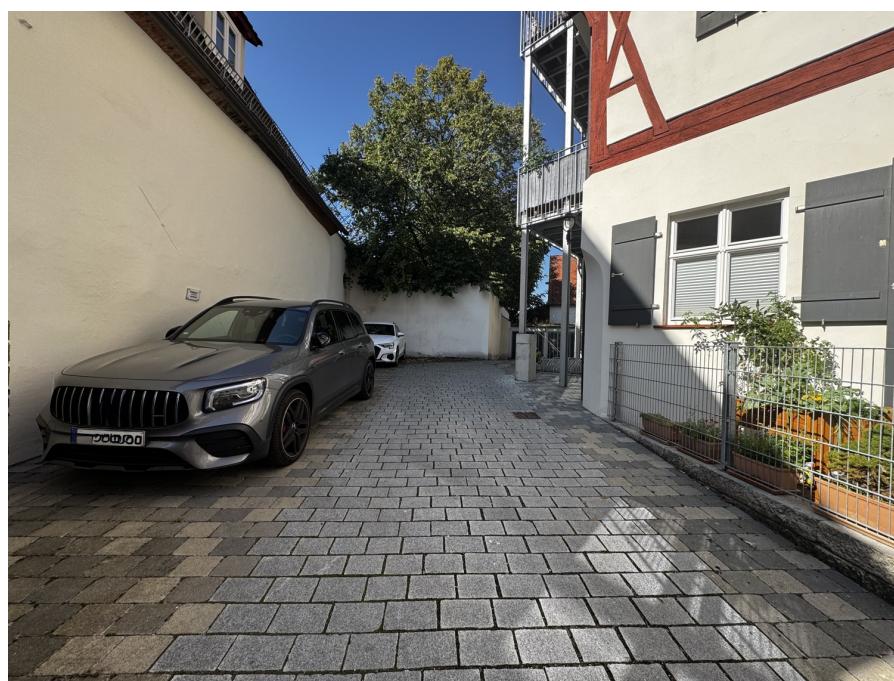
Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## A first impression

Nestled in the heart of Nördlingen's historic town center, where centuries of history meet vibrant urban life, lies a rare gem: an exclusive penthouse apartment that harmoniously blends the charm of the past with modern comforts. This magnificent old town house, whose origins date back to 1460, underwent a meticulous and comprehensive renovation in 2018, adhering to the highest standards and the guidelines of the Bavarian State Office for the Preservation of Historical Monuments. The historical heritage was lovingly preserved while simultaneously creating a living environment that meets every contemporary demand for design, technology, and quality. At the heart of the apartment, you'll find a light-filled open-plan living, dining, and kitchen area of approximately 55 square meters. A custom-designed, state-of-the-art fitted kitchen integrates seamlessly into the elegant ambiance, creating an atmosphere that inspires both culinary enjoyment and conviviality. The adjoining lounge area offers one of the most beautiful views in the city: Across the rooftops of the old town, you'll see the iconic "Daniel" – a panorama that unfolds like a painting, creating a special atmosphere at any time of day. The approximately 112 m<sup>2</sup> of living space includes a spacious bedroom, a stylish bathroom with a walk-in shower, a separate guest WC, and a practical attic room that discreetly provides storage space. A private parking space completes the living experience – a rare privilege in this central location. This apartment is not just a home, but a statement. It has been rented since last year for €1,150 per month (excluding utilities), making it an exclusive opportunity for investors who value substance, location, and style. A place steeped in history and promising a bright future – welcome to your new old town retreat. Interested? Then we look forward to a personal conversation at our real estate shop in the Weilbach House in Nördlingen or your contact request via the inquiry form.

**Property ID: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Details of amenities

- + Altstadtwohnung mit Denkmalschutz
- + vermietete Wohnung - seit 2024 vermiertet
- + monatliche Mieteinnahmen kalt 1.150 €
- + Hausmeisterservice vorhanden
- + hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018
- + ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2,5 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Lounge)
- + großzügiges Schlafzimmer mit herrlicher Aussicht
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + hochwertige Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich (im Kaufpreis inklusive)
- + großer Loungebereich mit spektakulärem Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen den "Daniel"
- + Personenaufzug bis in das 3. Stockwerk
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettboden)
- + Stellplatz direkt an der Immobilie verfügbar, Kaufpreis 20.000 €

**Property ID: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2029.

Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1460.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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: 25248075 - 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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