

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten: 2-Zi.-OG-Wohnung mit ca. 55m² im neuen Eger-Viertel

Property ID: 26248001_B6_B



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54,9 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

At a glance

Property ID	26248001_B6_B	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 54,9 m²	Type	Apartment
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Projected
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1782		

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

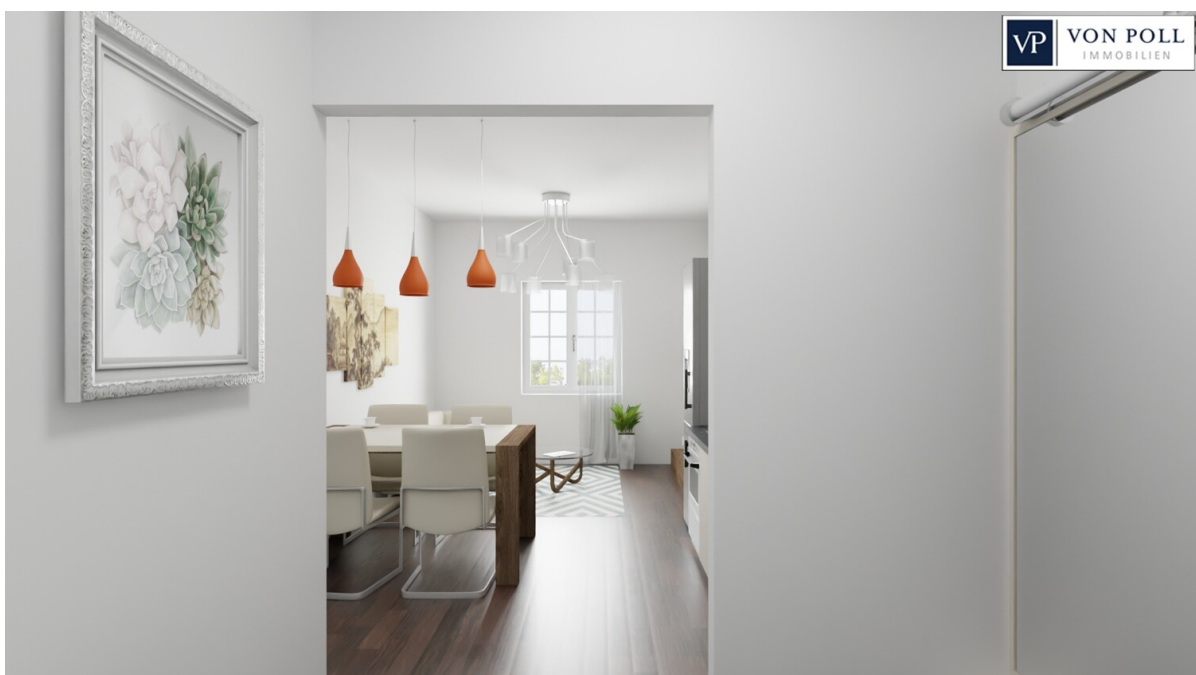
Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



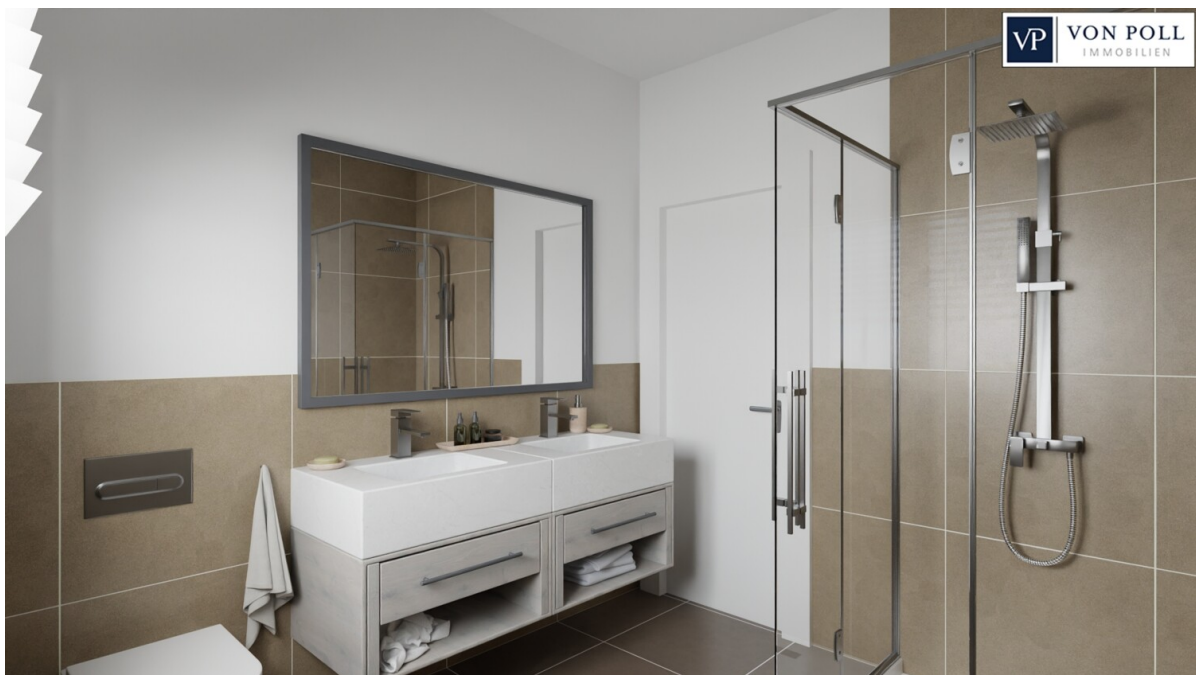
Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 26248001_B6_B - 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

www.von-poll.com

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Floor plans





Denkmal AfA Rechner

Berechnung nach §§ 7i, 7 Abs. 4 und 10f EStG

Gesamtkaufpreis (€) <input type="text" value="399000"/>	Anteil Sanierungskosten (%) <input type="text" value="80"/>	Baujahr Kategorie <input type="text" value="vor 1925"/>
Nutzung <input type="text" value="Vermietung"/>	Zu versteuerndes Jahreseinkommen (€) <input type="text" value="80000"/>	Steuertabelle <input type="text" value="Grundtabelle"/>

Steuervorteil berechnen

Dein möglicher Steuervorteil beträgt circa 149.588 €

Einkommen (€)	Steuerlast alt (€)	AfA Denkmal (€)	AfA Altbau (€)	Einkommen neu (€)	Steuerlast neu (€)	Steuerersparnis (€)
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
960.000	291.156	319.200	11.964	628.836	141.568	149.588

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

A first impression

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 54,90 m² im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1782 zurückreichen. Die Immobilie befindet sich aktuell in der Bauphase und ist projektiert – nach der umfassenden, hochwertigen Sanierung erwartet Sie hier ein Erstbezug mit modernem Komfort und hochwertiger Ausstattung.

Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Raumkonzept, das ein Schlafzimmer und insgesamt zwei Zimmer umfasst. Die Grundfläche bietet dabei vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen – ob als Lebensmittelpunkt für Einzelpersonen, Paare oder jene, die das Besondere in historischem Ambiente schätzen. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der durchdachten Wohnung ein.

Technisch sowie energetisch überzeugt die Ausstattung durch zeitgemäße Standards. In allen Räumlichkeiten sorgt eine Fußbodenheizung für eine behagliche Wärme. Grundlage dafür ist eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die nicht nur energiesparend arbeitet, sondern auch die Umwelt schont. Ergänzt wird dies durch eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – so profitieren Sie stets von frischer Luft und einem angenehmen Raumklima.

Höchsten Ansprüchen wird ebenso die Ausstattungsqualität gerecht: Die hochwertig sanierten Räume sind mit wärmedämmenden Sprossenfenstern aus Holz versehen. Diese Fenster verfügen über eine dreifache Verglasung und erfüllen moderne Anforderungen an Energieeffizienz sowie Schallschutz, ohne dabei den Charme des historischen Bauwerks einzubüßen. Für den Alltag besonders praktisch ist auch der integrierte Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung

Als Teil einer umfassenden Quartiersentwicklung entfaltet diese besondere Wohnung ihr volles Potenzial jedoch nicht nur im Inneren des historischen Gebäudes, sondern auch im städtebaulichen Kontext. Sie ist eingebettet in ein zukunftsweisendes Projekt, das historische Substanz bewahrt und gleichzeitig neuen Wohnraum in außergewöhnlicher Lage schafft. Damit verbindet sich individuelles Wohnen mit der Vision eines lebendigen, neu interpretierten Stadtviertels.

Das neue Eger-Viertel wird innerhalb der historischen Stadtmauer auf dem Gelände der ehemaligen Ankerbrauerei Nördlingen entstehen. Auf einer Fläche von rund 7.000 m² sind vielfältige Nutzungen geplant, unter anderem auch moderne Eigentumswohnungen in einem

historischen Bestandsgebäude mit Wohnungsgrößen von 28 bis 99 m². Ziel ist es, ein lebendiges und vielfältiges Quartier zu schaffen, das die Geschichte des Eger-Viertels respektiert und gleichzeitig moderne Anforderungen erfüllt. Lassen Sie sich inspirieren von dieser Vision für ein einzigartiges Stadtviertel. Investoren profitieren von der attraktiven Denkmalschutz-AfA, die sowohl für die übrigen Bestandsgebäude des Quartiers als Teil eines geschützten Ensembles gilt. Die Sanierung zu KfW-Effizienzhäusern ermöglicht zudem die Nutzung des KfW-Förderprogramms 261. Im Vergleich zum Markt bietet dieses Programm attraktive Zinskonditionen und gewährt einen finanziellen Zuschuss, indem ein Teil des Kreditbetrags nicht zurückbezahlt werden muss.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung im neuen Eger-Viertel vereint historischen Charakter, moderne Ausstattung und attraktive Fördermöglichkeiten zu einer seltenen Gelegenheit in Nördlingen. Sichern Sie sich Ihren Platz in diesem besonderen Quartier und investieren Sie in ein Stück neu interpretierter Stadtgeschichte.

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Details of amenities

- + geräumige 2-Zimmer Wohnung im 1. OG mit ca. 54,90 m² Wohnfläche
- + hochwertig sanierte Immobilie zum Erstbezug
- + wärmedämmende dreifach verglaste Sprossenfenster aus Holz
- + Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
- + dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
- + effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- + Möglichkeit für KfW Förderungen und Zuschüsse
- + attraktive Denkmal-AfA mit Möglichkeit zur überdurchschnittlich hohen Steueroptimierung (nähere Informationen hierzu erhalten Sie im persönlichen Gespräch)

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

All about the location

Historische Exklusivität im Herzen Nördlingens:

Die Immobilie befindet sich in herausragender Lage innerhalb der historischen Altstadt von Nördlingen – einem der besterhaltenen mittelalterlichen Stadtkerne Deutschlands. Umgeben von denkmalgeschützter Bausubstanz, Kopfsteinpflaster und gewachsener Architektur bietet dieser Standort ein Wohnumfeld von außergewöhnlicher Authentizität, Seltenheit und Wertbeständigkeit.

Die vollständig erhaltene Stadtmauer, der Marktplatz, historische Bauwerke sowie ausgewählte Gastronomie, Cafés und individuelle Einzelhandelsgeschäfte prägen das unmittelbare Umfeld. Hier verbinden sich Geschichte, urbanes Leben und eine besondere Wohnatmosphäre, wie sie nur wenige Städte in dieser Form bieten können.

Trotz der ruhigen, entschleunigten Altstadtlage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken, Schulen, kulturelle Angebote sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein entscheidender Komfortfaktor, der diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit:

Nördlingen verfügt trotz seiner historischen Struktur über eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. Die Bundesstraßen ****B25**** und ****B29**** gewährleisten eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsräume. Die Autobahnen ****A7**** und ****A8**** sind in komfortabler Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach München, Stuttgart, Augsburg und Nürnberg.

Der Bahnhof Nördlingen ist in kurzer Distanz gelegen und bietet regelmäßige Bahnverbindungen u. a. in Richtung Augsburg, Donauwörth und Aalen. Dies macht den Standort auch für Pendler und mobile Bewohner attraktiv.

Die Altstadt selbst ist geprägt von kurzen Wegen, hoher Aufenthaltsqualität und einem überwiegend verkehrsberuhigten Umfeld – ein Standortmerkmal, das Ruhe, Sicherheit und Wohnqualität auf höchstem Niveau vereint.

Property ID: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Other information

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.

GRUNDRISSPLÄNE:

Die im Exposé abgebildeten Pläne sind nur Orientierungshilfen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und korrekte Maße.

???????

Property ID: 26248001_B6_B - 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