

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Attraktive vermietete 4,5-Zimmer-Wohnung - Kapitalanlage mit Perspektive oder zukünftiges Eigenheim

Property ID: 26248074



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94,75 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

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

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

At a glance

Property ID	26248074
Living Space	ca. 94,75 m ²
Floor	2
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1967

Purchase Price	245.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.10.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	218.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



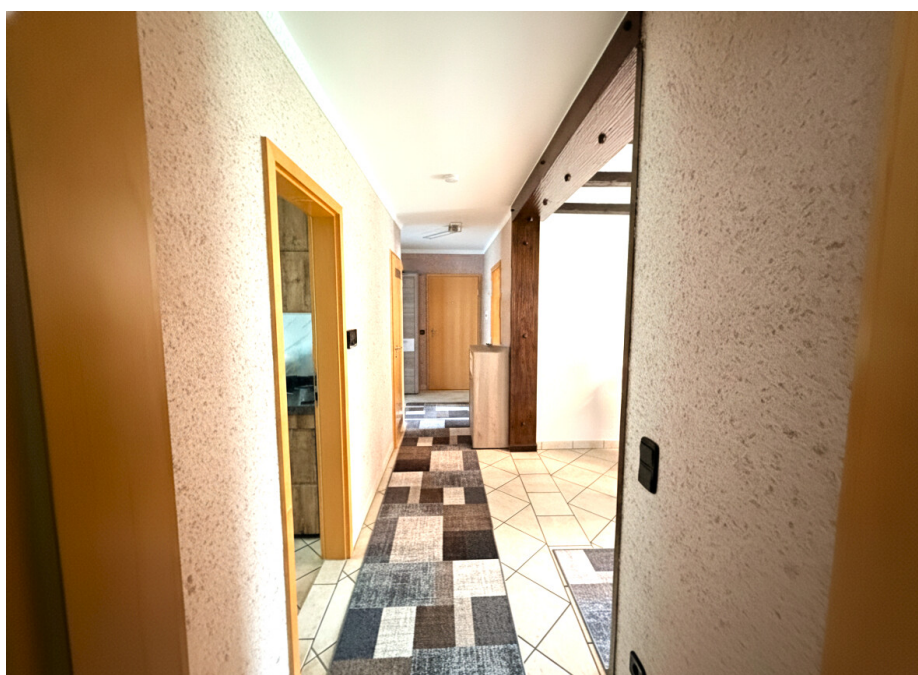
Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten wertbeständigen Kapitalanlage. Diese attraktive 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 94,75 m² Wohnfläche befindet sich im Wemdinger Viertel, einer gefragten Wohnlage im Stadtgebiet Nördlingen. Die Kombination aus geräumigen Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zur historischen Altstadt macht diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für zukünftige Eigennutzer besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten, das in solider Massivbauweise errichtet und laufend instand gehalten wurde. Das Gebäude präsentiert sich in einem guten Gesamtzustand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Merkmal in dieser Wohnanlage ist die Loggia mit Blick ins Grüne – der ideale Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Kombination aus Parkett-, Laminat- und Fliesenböden verleiht der Wohnung einen gepflegten und zeitlosen Charakter. Die funktional geschnittene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Das moderne Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

Praktische Abstellmöglichkeiten bieten ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein eigenes Kellerabteil sowie ein 1/6-Anteil am gemeinschaftlich nutzbaren Dachboden.

Das Wemdinger Viertel zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohngebieten Nördlingens. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft, zahlreiche Grünflächen sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig erreichen Sie die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten in wenigen Minuten. Auch die gute Verkehrsanbindung in Richtung Donauwörth, Aalen und Augsburg unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit: Die

Immobilie ist seit September 2019 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 720 € zzgl. 150 € Nebenkostenvorauszahlung. Die attraktive Lage, die durchgeführten Modernisierungen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Nördlingen bilden eine solide Grundlage für langfristige Werthaltigkeit und stabile Mieterträge.

Das Hausgeld beträgt 252,00 Euro monatlich für die Wohnung. Davon sind ca. 150,00 Euro umlagefähig.

Gleichzeitig eignet sich die Wohnung hervorragend für Interessenten, die perspektivisch eine großzügige und modernisierte Eigentumswohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Nördlingens selbst nutzen möchten. Eine Immobilie, die Wohnqualität, Nachhaltigkeit und Zukunftsperspektive auf überzeugende Weise vereint.

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Details of amenities

4,5-Zimmer-Wohnung

Balkon / Loggia mit ca 3,78 m²

vermietet seit September 2019

monatliche Nettokaltmiete: 720,-€ + 150,-€ Nebenkostenabschlag

insgesamt 6 Wohneinheiten im Gebäude

Wohnfläche ca. 94 m²

Massivbauweise

Baujahr Wohnanlage ca. 1967 - Ausbau der Wohnung ca. 1974

Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023

Gebäude voll unterkellert

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett und Laminat

Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

separates WC

separater Abstellraum in der Wohnung

1/6 Anteil am Dachboden

separates Kellerabteil

Das Hausgeld beträgt 252,00 Euro monatlich für die Wohnung. Davon sind ca. 150,00 Euro umlagefähig.

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

All about the location

Nördlingen besticht als wirtschaftlich stabile Kleinstadt im Herzen Bayerisch-Schwabens durch eine solide Infrastruktur und eine ausgewogene Mischung aus historischer Substanz und moderner Lebensqualität. Die Stadt fungiert als regionales Versorgungszentrum mit einer diversifizierten Mittelstandsstruktur, die für eine überdurchschnittliche Beschäftigungslage und eine nachhaltige Kaufkraft sorgt.

Innerhalb des Stadtgebiets präsentiert sich Nördlingen als ein Standort mit hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage. Die Kombination aus historischer Innenstadt und modernen Wohnlagen bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit einem ausgewogenen Verhältnis von Preis und Leistung. Die nachhaltige Stadtentwicklung, die auf Nachverdichtung, Modernisierung und Energieeffizienz setzt, garantiert eine zukunftsorientierte Infrastruktur ohne die Risiken großflächiger Neubaugebiete. Die verkehrliche Anbindung über Bundesstraßen, Bahnlinien und nahegelegene Autobahnen unterstützt die regionale Vernetzung und erhöht die Attraktivität für Mieter und Käufer gleichermaßen.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und hochwertig. Im Bildungsbereich befinden sich renommierte Einrichtungen wie Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen in nur wenigen Gehminuten Entfernung, beispielsweise ist die Grundschule Nördlingen an der Schillerstraße in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Nähe gewährleistet. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Netto und Edeka in 5 Minuten Fußweg zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere der Bahnhof Nördlingen, der in 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen, die das Wohnumfeld abrunden und eine hohe Lebensqualität sicherstellen.

Für Investoren bietet Nördlingen somit eine verlässliche Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die ausgeprägte Eigentümerstruktur, die geringe Leerstandsquote sowie die kontinuierliche Modernisierung der Bestandsimmobilien schaffen ein attraktives Umfeld für eine langfristige Kapitalanlage mit defensivem Charakter und nachhaltiger Rendite.

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Other information

IHRE ANFRAGE:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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.

Property ID: 26248074 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet 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