

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

# Erstbezug nach Sanierung: Charmante 2-Zimmer-OG-Wohnung auf ca 38 m<sup>2</sup> mit attraktiven Steuervorteilen

*Property ID: 26248063*



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26248063 - 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: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## At a glance

Property ID	26248063	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 38 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2026	Condition of property	Projected
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 2 m <sup>2</sup>

Property ID: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.05.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1800

Property ID: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property

A smartphone and a tablet displaying real estate data. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a real estate website interface with various data points and charts.

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

Property ID: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## The property

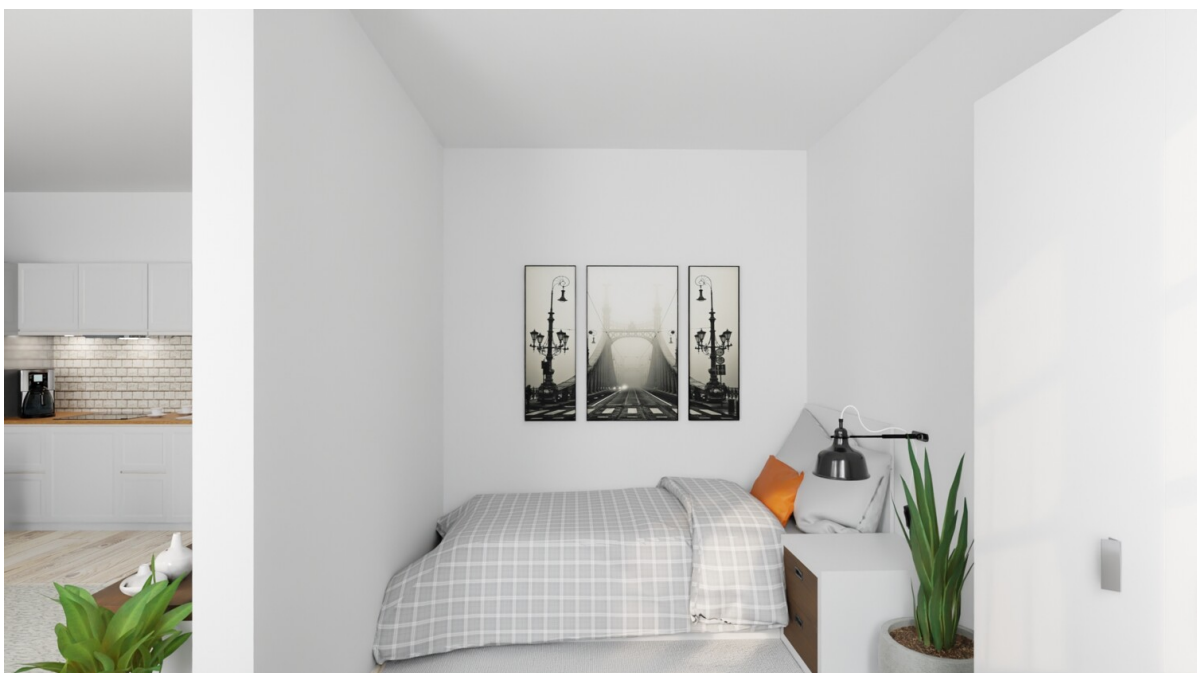


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

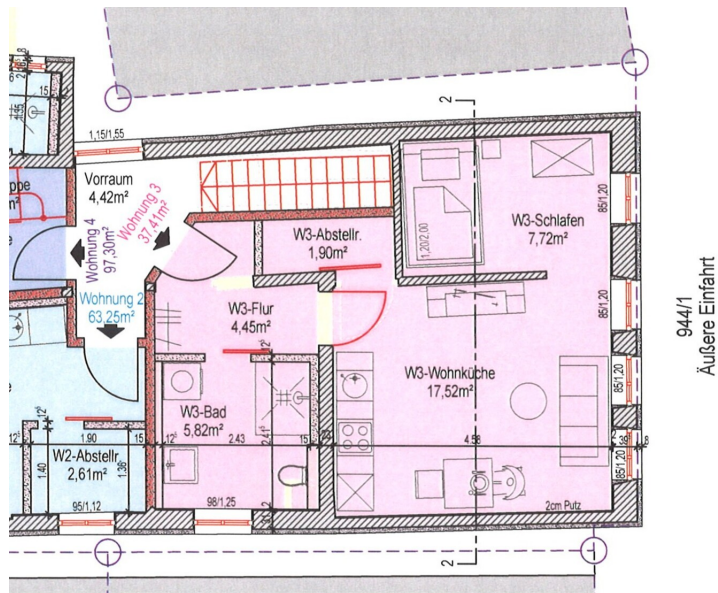
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Floor plans



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: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## A first impression

Wohnen mit Geschichte – attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der Nördlinger Altstadt

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen entsteht diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem charaktervollen Vierfamilienhaus, das im Rahmen einer aufwändigen Kernsanierung hochwertig und mit viel Liebe zum Detail neu gestaltet wird. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und vereint auf besondere Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf kompakten ca. 37,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der helle Wohnküchenbereich mit ca. 17,52 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Die kompakte Größe in Kombination mit der gefragten Lage macht diese Einheit besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Gerade für Singles, Pendler oder Studenten bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen und lässt sich erfahrungsgemäß sehr gut vermieten.

Auch als Einstieg in die Kapitalanlage eignet sich diese Immobilie hervorragend: Nutzen Sie die Möglichkeit, zunächst selbst einzuziehen und langfristig Vermögen aufzubauen, anstatt Miete zu zahlen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Wohnung problemlos vermietet werden und bietet damit eine nachhaltige und flexible Investition.

Ein besonderes Highlight: Sowohl die Grundrissgestaltung als auch die Innenausstattung können aktuell noch in Abstimmung mit dem Bauträger individuell angepasst werden – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen direkt einfließen zu lassen.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, moderner Sanierung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer wertstabilen und zukunftssicheren Investition mit hervorragendem Vermietungspotenzial.

Ergänzend profitieren Sie von einer 5-jährigen Mietgarantie in Höhe von 12,00 € pro m<sup>2</sup>, die Ihnen von Beginn an planbare und sichere Einnahmen bietet und diese Immobilie besonders für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

#### MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALIMMOBILIEN

Diese Immobilie befindet sich innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles und kann daher steuerliche Vorteile bieten. Eigennutzer können über zehn Jahre hinweg bis zu neun Prozent der Sanierungskosten steuerlich geltend machen. Bei Vermietung sind unter bestimmten Voraussetzungen sogar vollständige Abschreibungen möglich. Bitte beachten Sie die individuellen Voraussetzungen – eine steuerliche Beratung wird empfohlen.

**Property ID: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Details of amenities

- + ruhige Innenstadtlage
- + Sanierung mit Denkmal-Abschreibung, auch bei Selbstbezug
- + modernes Wohnen auf ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Fertigstellung je nach Verkaufsdatum in 2026, spätestens 2027
- + 2 Zimmer
- + praktischer Abstellraum in der Wohnung
- + großzügiger offener Wohn- und Essbereich
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine
- + geschmackvolle Raumaufteilung
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Ausstattungsdetails, wie Parkettböden etc. können mit Bauträger vorab geklärt werden
- + 5 Jahre Mietgarantie für den Käufer (12,-€ / m<sup>2</sup>)

**Property ID: 26248063 - 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: 26248063 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Other information

### ENERGIEAUSWEIS:

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor, da es sich bei dem angebotenen Objekt um eine geplante Wohnung nach Kernsanierung handelt. Sobald Energiedaten vorliegen, werden diese nachgereicht.

### 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.

**Property ID: 26248063 - 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)