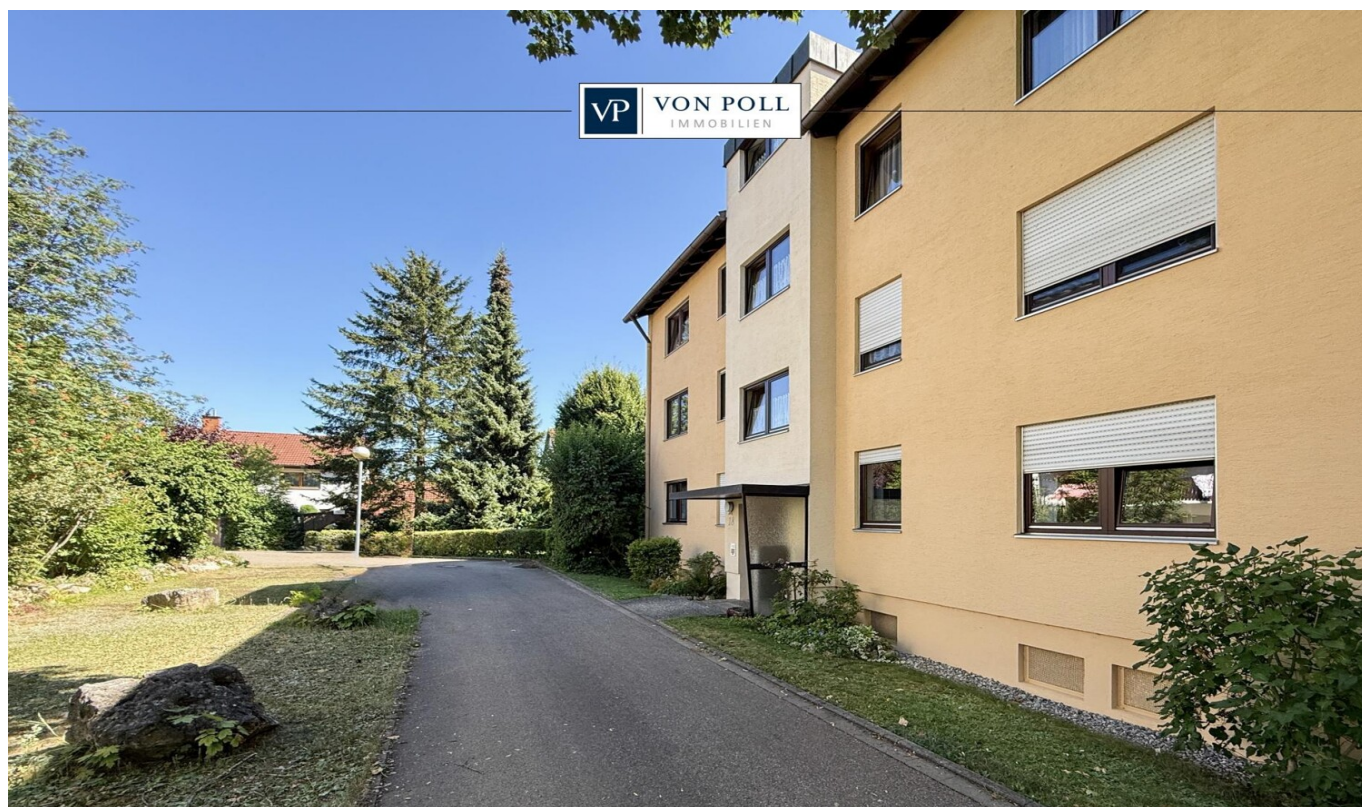


Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Nördlingen: 3,5-Zimmerwohnung im 1. OG mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 26248090



PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,07 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26248090 - 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: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

At a glance

Property ID	26248090
Living Space	ca. 87,07 m ²
Floor	2
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	250.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.11.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	98.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The website shows a search interface with filters and a map. A speech bubble on the smartphone says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now) next to a QR code.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



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: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

The property



Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet 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: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

A first impression

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Obergeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 87,07 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983 und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten und laufend gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst ist renovierungsbedürftig und eröffnet Ihnen dadurch die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnvorstellungen zu verwirklichen und den Wohnraum ganz nach Ihren Wünschen zu modernisieren. Ein besonderer Vorteil: Die Immobilie steht bereits leer und ist somit sofort verfügbar. Renovierungsarbeiten können unmittelbar beginnen, sodass einer zeitnahen Eigennutzung oder Vermietung nichts im Wege steht.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum ca. 12,07 m² großen Balkon, von dem 3,01 m² auf die Wohnfläche angerechnet werden. Von hier genießen Sie einen schönen Blick auf die gepflegte gemeinschaftliche Gartenanlage mit ihren Grünflächen und Wegen. Eine vorhandene Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und erhöht den Wohnkomfort im Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer sowie einen praktischen Abstellraum in der Wohnung. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet viel Stauraum. Große Fensterflächen in Küche sowie Wohn- und Essbereich schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie zwei Einzelwaschbecken und bietet damit viel Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC im Eingangsbereich. Beide Sanitärräume entsprechen dem Baujahr und bieten ebenfalls Potenzial für eine moderne Neugestaltung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil, ein separater ausgebauter Dachgeschossraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht. Im Untergeschoss stehen den Bewohnern zusätzlich ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage. Diese Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Raumaufteilung, den gepflegten Gesamtzustand der Wohnanlage und das große Entwicklungspotenzial der Wohnung. Dank des Leerstands können Sie sofort mit der Modernisierung beginnen und die Immobilie anschließend entweder selbst beziehen oder als attraktive Kapitalanlage erfolgreich vermieten.

Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Details of amenities

3,5-Zimmer Obergeschosswohnung

Renovierungsbedürftig

Baujahr 1983

Zwei Schlafzimmer

Separate Küche mit Einbauküche

Wohnfläche ca. 87,07m²

Nutzfläche ca. 10m²

Separater Abstellraum in der Wohnung

Badezimmer Badewanne, Dusche und zwei Einzelwaschbecken

Separates WC

Balkon mit ca. 12,07 m² (in Wohnfläche einberechnet zu 1/4 von mit 3,01m²)

Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss

Separater ausgebauter Dachgeschossraum

Tiefgaragenstellplatz inklusive

Erneuerung Heizungsanlage im Jahr 2018

Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

All about the location

Nördlingen besticht als charmante bayerische Mittelstadt mit rund 21.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und das moderate Wachstum von etwa 0,75 % jährlich eine besonders nachhaltige und familienfreundliche Wohnatmosphäre schafft. Die Stadt verbindet eine ruhige, sichere Lage mit einer soliden regionalen Anbindung und einer stabilen Wirtschaft, die vor allem im leichten verarbeitenden Gewerbe verwurzelt ist. Dieses ausgewogene Umfeld garantiert nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine langfristige Wertstabilität, die für Familien eine verlässliche Basis für ein behagliches Zuhause bildet.

Der Stadtteil von Nördlingen zeichnet sich durch seine familienorientierte Infrastruktur und die angenehme, überschaubare Bevölkerungsdichte aus, die ein harmonisches Miteinander in einer lebendigen Gemeinschaft fördert. Hier finden Familien ein sicheres Umfeld, das von einer durchdachten Verkehrsverbindung und einer hervorragenden Bildungs- und Gesundheitsversorgung geprägt ist. Die ruhige Nachbarschaft und die Nähe zu naturnahen Erholungsflächen bieten ideale Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und ein aktives Familienleben.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen dazu ein, den Nachwuchs in bester Umgebung aufwachsen zu sehen – beispielsweise sind die Hans-Schäufelin-Grundschule und mehrere Kindergärten in nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Ärzten, Zahnärzten und Apotheken ebenfalls hervorragend gewährleistet, wobei die nächste Arztpraxis bereits in sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung an, die Kindern und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben schenken. Auch kulturelle Angebote und gastronomische Einrichtungen sind bequem zu erreichen und bereichern das Familienleben mit vielfältigen Möglichkeiten. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Nördlingen Bahnstation in nur sieben Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus sicherer Lage, umfassender Infrastruktur und naturnaher Erholung macht Nördlingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und glückliche Zukunft zu gestalten.

Property ID: 26248090 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet 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 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.

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.

Property ID: 26248090 - 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