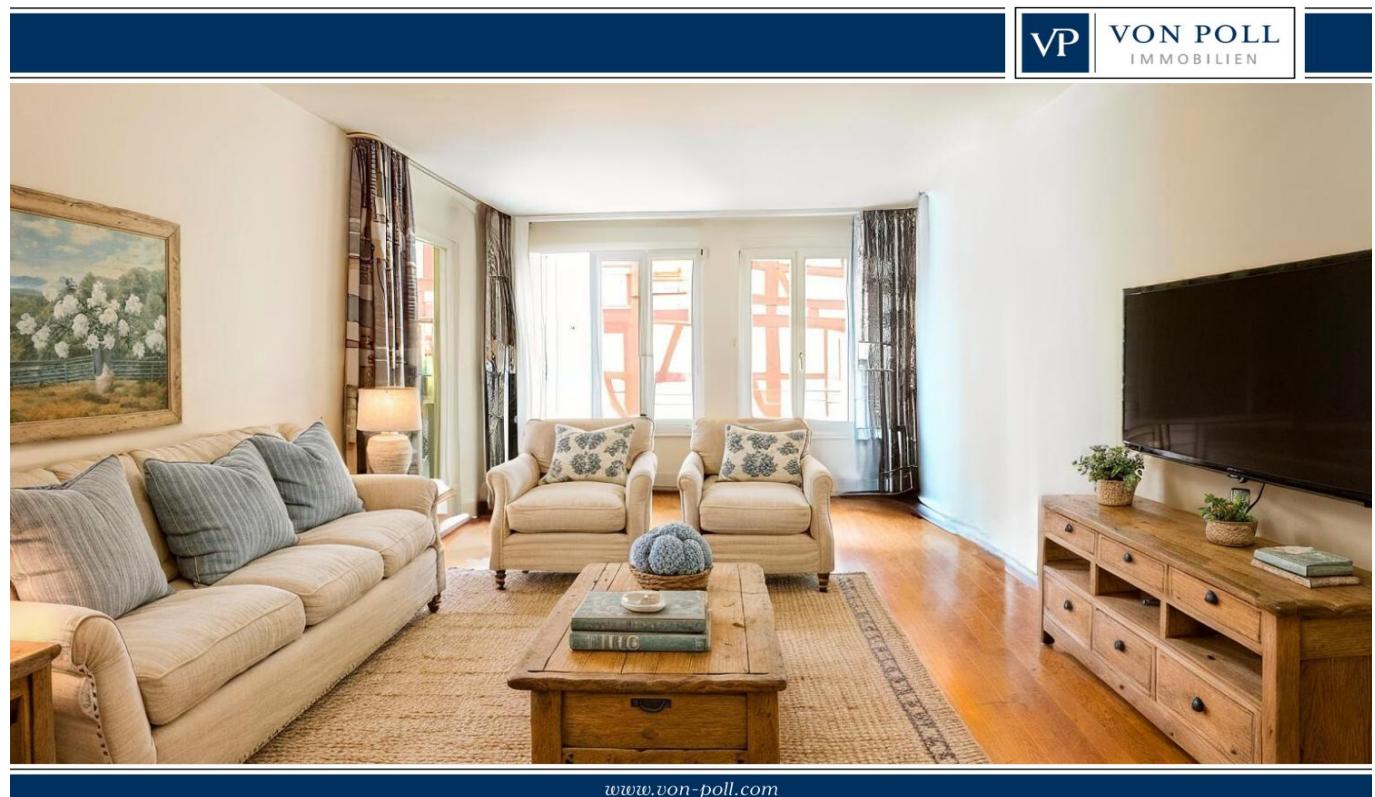


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Apartamento de 3 habitaciones sin barreras con balcón y plaza de aparcamiento dúplex en el casco antiguo de Nördlingen.

*Número de propiedad: 25248076*



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

**PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,71 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25248076
Superficie habitable	ca. 79,71 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1998

Precio de compra	380.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



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?

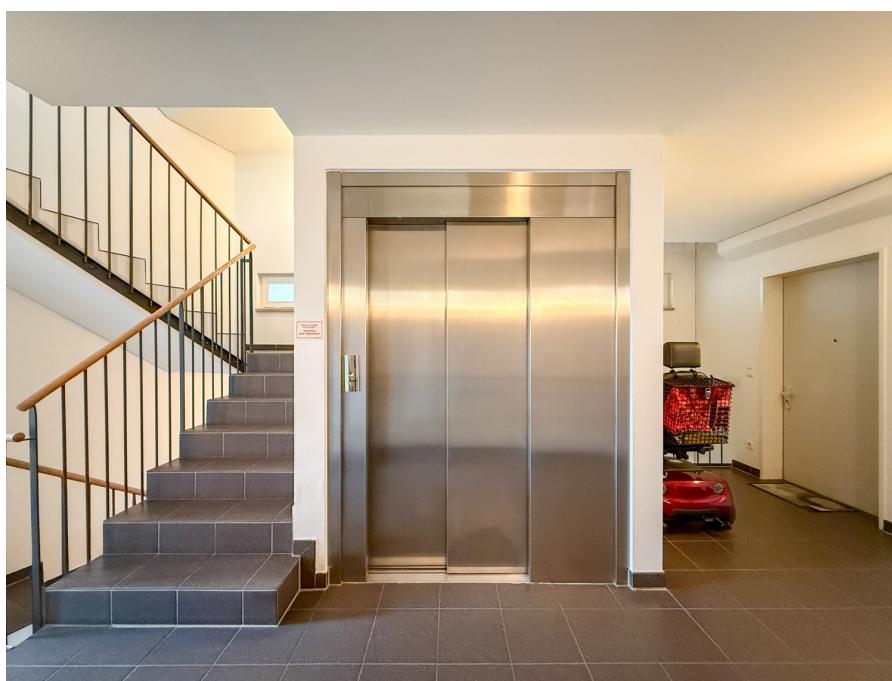
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

QR code

VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

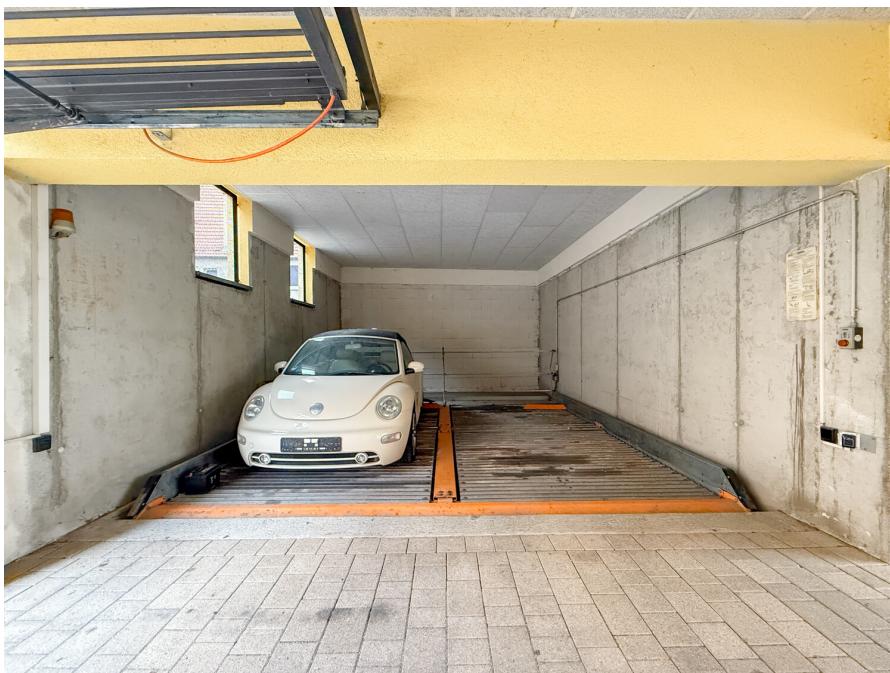
Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:  
T.: 09081 604267-0

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

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Una primera impresión

Le damos la bienvenida a este apartamento impecablemente mantenido en la primera planta de un complejo residencial, finalizado en 1998, en pleno centro histórico de Nördlingen. Con aproximadamente 79,71 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una distribución impecable, esta propiedad es ideal para una larga estancia. El apartamento ha estado en alquiler estable desde 2013, generando una renta mensual de 750,00 € más 150,00 € de gastos de comunidad. Esto representa una rentabilidad estable con potencial de crecimiento. El apartamento consta de tres estancias bien proporcionadas, incluyendo dos dormitorios y un salón-comedor de planta abierta. La cocina equipada, incluida en el precio de compra, está equipada de forma funcional y se integra a la perfección con el espacio habitable. Un práctico trastero en la planta baja ofrece espacio adicional de almacenamiento y ayuda a mantener el orden. El baño es accesible y cuenta con ducha, lavabo e inodoro. Un aseo de invitados independiente aumenta la comodidad, especialmente para invitados o para varios ocupantes, y también ofrece espacio para lavadora y secadora. Entre las características destacadas del apartamento se incluyen un balcón privado, ideal para relajarse al aire libre, y una plaza de aparcamiento dúplex que garantiza un aparcamiento sin estrés. El ascensor del edificio ofrece un cómodo acceso a casi todas las plantas, lo que resulta especialmente beneficioso para personas con movilidad reducida. El servicio de conserjería del edificio garantiza un mantenimiento regular y fiable de las zonas comunes y los sistemas técnicos, lo que contribuye significativamente al buen estado general del complejo. Esta propiedad está gestionada por un administrador de propiedades profesional. Los gastos de mantenimiento mensuales actuales son de aproximadamente 387,40 €. El equipamiento del apartamento es sólido y eficiente. La calefacción central garantiza un clima interior confortable y una distribución uniforme del calor durante todo el año. El apartamento se encuentra en buen estado y no requiere reformas importantes por el momento. La zona circundante ofrece una infraestructura consolidada. Tiendas, transporte público, médicos y otros servicios se encuentran a poca distancia a pie. Esto proporciona un entorno práctico y cómodo tanto para los residentes actuales como para los futuros. En resumen, este apartamento impresiona por su cuidada distribución, su moderna funcionalidad y sus ingresos estables por alquiler. Es ideal como una incorporación que preserva el valor de su cartera inmobiliaria. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita personal. Esperamos tener noticias suyas.

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Detalles de los servicios

- + vermietete Wohnung - seit 2013 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen 750,00 Euro zzgl. 150,00 Euro Nebenkostenabschlag
- + zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss vorhanden
- + Hausmeisterservice
- + ca. 79,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Balkon
- + Pkw-Duplex-Stellplatz
- + barrierefreies Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC
- + separates Gäste-WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + Einbauküche im Kaufpreis inklusive
- + offener Wohn- und Essbereich
- + Personenaufzug
- + Bei der Immobilie handelt es sich um ein 60+ Haus (Bei Rückfragen, informieren wir Sie gerne im persönlichen Gespräch.)

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.  
**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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