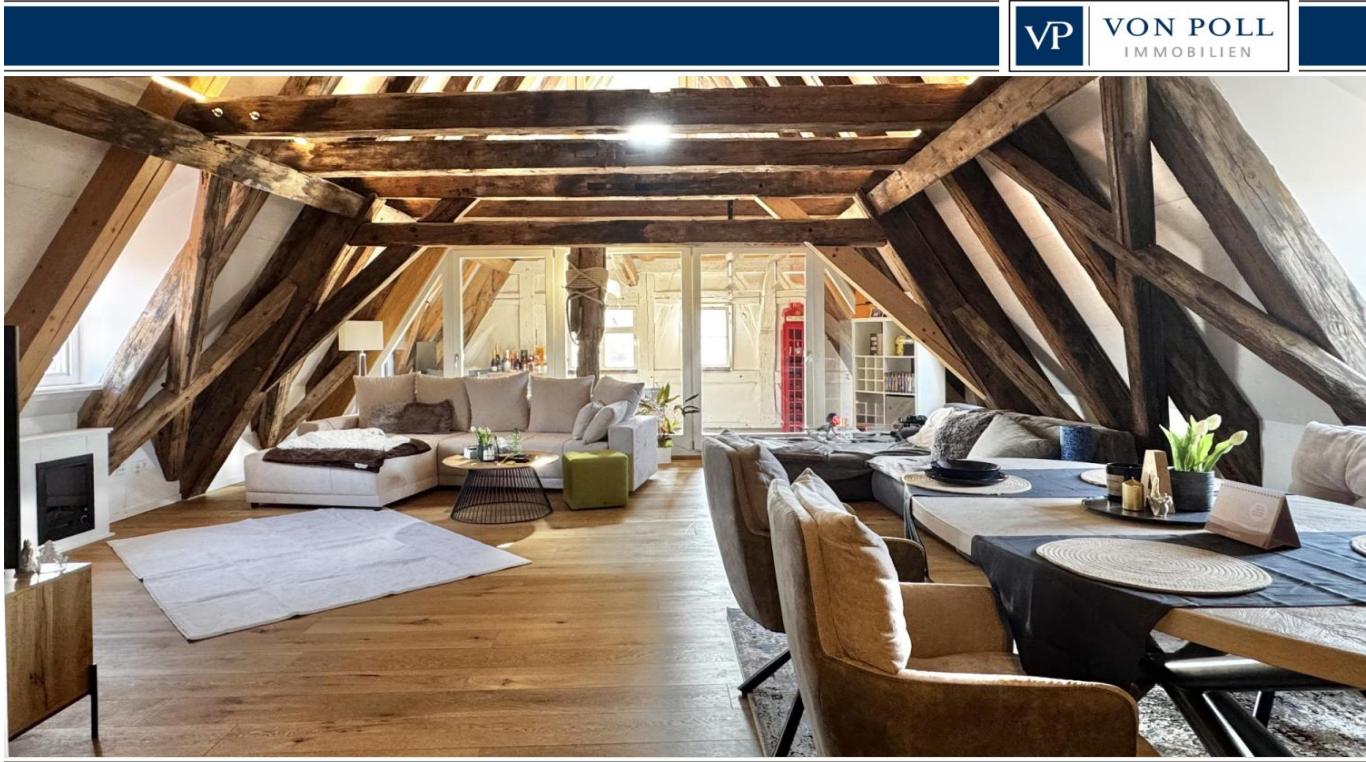


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Vivienda exclusiva o inversión en el corazón del casco antiguo de Nördlingen, ya alquilado

Número de propiedad: 25248075



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 448.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111,56 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

De un vistazo

Número de propiedad	25248075	Precio de compra	448.000 EUR
Superficie habitable	ca. 111,56 m ²	Piso	Ático
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2.5	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 17 m ²
Año de construcción	1460	Características	WC para invitados, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 20000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	107.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.09.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1460

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



The image shows a smartphone standing upright, displaying a dark blue screen with a white QR code in the center. Above the QR code, there is a white speech bubble containing the German text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Find out here the value of your property). To the left of the smartphone, there is a smaller inset image showing a tablet and a smartphone both displaying the Von Poll real estate website. The website interface includes sections for "Marktpreis" (Market Price) and "Konditionen für die Bewertung: niedrig" (Conditions for valuation: low).

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

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with a map and filters. In front of it is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) in white. Below that, a smaller text reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers are informed early about new property offers). At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".



Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248075 - 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

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Una primera impresión

Enclavado en el corazón del centro histórico de Nördlingen, donde siglos de historia se fusionan con la vibrante vida urbana, se encuentra una joya única: un exclusivo ático que combina a la perfección el encanto del pasado con las comodidades modernas. Esta magnífica casa antigua, cuyos orígenes se remontan a 1460, fue sometida a una meticulosa y completa renovación en 2018, cumpliendo con los más altos estándares y las directrices de la Oficina Estatal de Baviera para la Preservación de Monumentos Históricos. El patrimonio histórico se conservó con esmero, creando al mismo tiempo un entorno que satisface todas las exigencias contemporáneas de diseño, tecnología y calidad. En el corazón del apartamento se encuentra una luminosa sala de estar, comedor y cocina de planta abierta de aproximadamente 55 metros cuadrados. Una cocina equipada de vanguardia, diseñada a medida, se integra a la perfección en el elegante ambiente, creando un ambiente que inspira tanto el disfrute culinario como la convivencia. El salón contiguo ofrece una de las vistas más hermosas de la ciudad: sobre los tejados del casco antiguo, verá el icónico "Daniel", un panorama que se despliega como un cuadro, creando una atmósfera especial a cualquier hora del día. Los aproximadamente 112 m² de espacio habitable incluyen un amplio dormitorio, un elegante baño con ducha a ras de suelo, un aseo de cortesía independiente y una práctica buhardilla que ofrece un discreto espacio de almacenamiento. Una plaza de aparcamiento privada completa la experiencia de vida, un privilegio excepcional en esta céntrica ubicación. Este apartamento no es solo un hogar, sino una declaración de intenciones. Está alquilado desde el año pasado por 1150 € al mes (sin incluir los gastos), lo que lo convierte en una oportunidad exclusiva para inversores que valoran la calidad, la ubicación y el estilo. Un lugar lleno de historia y con un futuro prometedor: bienvenido a su nuevo refugio en el casco antiguo. ¿Le interesa? Esperamos una conversación personal en nuestra agencia inmobiliaria en Weilbach House en Nördlingen o su solicitud de contacto a través del formulario de consulta.

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Detalles de los servicios

- + Altstadtwohnung mit Denkmalschutz
- + vermietete Wohnung - seit 2024 verietet
- + monatliche Mieteinnahmen kalt 1.150 €
- + Hausmeisterservice vorhanden
- + hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018
- + ca. 112 m² Wohnfläche
- + 2,5 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Lounge)
- + großzügiges Schlafzimmer mit herrlicher Aussicht
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + hochwertige Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich (im Kaufpreis inklusive)
- + großer Loungebereich mit spektakulärem Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen den "Daniel"
- + Personenaufzug bis in das 3. Stockwerk
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettboden)
- + Stellplatz direkt an der Immobilie verfügbar, Kaufpreis 20.000 €

Número de propiedad: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2029.

Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1460.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25248075 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com