

**Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

Information de première main : Immeuble  
résidentiel à haut rendement dans un  
emplacement de choix avec un concept locatif  
pérenne

**CODE DU BIEN: 25248053**



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 2.294,81 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.715 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248053
Surface habitable	ca. 2.294,81 m <sup>2</sup>
Année de construction	2013
Place de stationnement	3 x surface libre, 18 x Parking souterrain

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4.189 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 2294 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2035	Consommation finale d'énergie	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2011

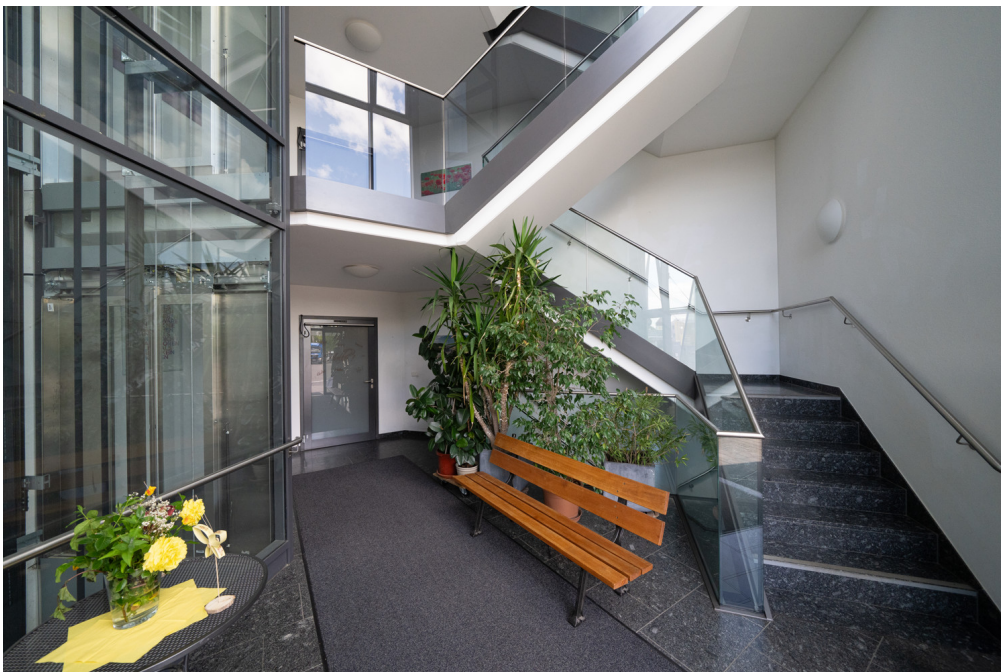
CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Une première impression

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus in der Nördlinger Stadtmitte ist eine erstklassige Investmentmöglichkeit! Wer ein nachhaltiges und ansprechendes Immobilieninvestment in sehr guter Lage, mit zeitgemäßen Wohnungsgrößen und investitionssicherem Mietermix sucht, findet hier sein passendes Angebot.

Dieses Angebot kombiniert Modernität, eine sehr gute Lage und eine äußerst stabile Vermietungssituation – eine attraktive Option für Kapitalanleger. Es bietet eine solide Renditebasis in hervorragendem Zustand und einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Struktur. Alle Einheiten sind unbefristet und ohne Mietrückstände oder Streitigkeiten vermietet.

Diese exklusive, moderne und hochwertige Liegenschaft umfasst 20 Wohnungen, die sich über das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und das Dachgeschoss verteilen. Aufgrund der Vermietung des kompletten Erd- und Obergeschosses an einen namhaften solventen Mieter, wurden 10 Wohnungen - an dessen Bedarf angepasst - neu aufgeteilt. Vertragsende des laufenden Mietvertrags über das Erd- und Obergeschoss ist 2038, das Optionsrecht beträgt je 10 Jahre zum jeweiligen Laufzeitende.

Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt ca. 2.295 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt im Untergeschoss des Gebäudes eine Tiefgarage mit 18 Einzel-Stellplätzen sowie einer Stellplatzfläche für Fahrräder.

Die Jahresmieteinnahmen (Kaltmiete) aktuell liegen bei ca. 224.040,- €, anhand der aktuell möglichen Mietsteigerungen ergäbe sich auch ein sofort umsetzbares Potential von ca. 270.619,- €. Das Anwesen war seit dem Bau ausschließlich vom Eigentümer in Familienhand geführt, sehr gut in Schuss gehalten und von einer

Hausverwaltung betreut. Die Nebenkosten sind ausgesprochen niedrig, was der schlanken Verwaltung auf Basis eines Eigentümers sowie der energetischen Ausstattung des Gebäudes zuzurechnen ist.

Das Anwesen wurde von 2011 - 2013 erbaut und ist in einem neuwertigen Zustand. Es stehen keine Maßnahmen an. Die Lage kann als ausgesprochen attraktiv bezeichnet werden. Die Liegenschaft befindet sich in der Stadtmitte von Nördlingen. In wenigen Minuten ist die Nördlinger Altstadt mit ihrer belebten Innenstadt und vielen Restaurants und Cafés zu erreichen. Sämtliche weitere Bedürfnisse des Alltags befinden sich fußläufig, sodass die Vermietbarkeit der Wohnungen als exzellent bezeichnet werden kann. Zusätzliche Annehmlichkeiten, wie ein Aufzug, eine Tiefgarage, Barrierefreiheit, Balkone und Dachterrassen sowie eine hochwertige und geschmackvolle Ausstattung unterstreichen diesen Umstand.

Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben. In Nördlingen selbst gibt es zahlreiche mittelständische Unternehmen, im Umkreis von einer halben Stunde sind Firmen, wie Airbus oder Zeiss erreichbar, was die Attraktivität der Lage zudem steigert.

Pluspunkte der Immobilie:

- + nachhaltiges Investment in Top-Zustand, ideal für eine langfristige Rendite
- + vollständig und langfristig vermietet, mit eingespielter Verwaltung
- + Mietvertrag EG + OG: Laufzeit 25 Jahre, Restlaufzeit 13 Jahre (hohe Wahrscheinlichkeit der Verlängerung – andernfalls einfache Neuvermietung beispielsweise an Pflegeeinrichtungen)
- + Mietvertrag EG + OG: sämtliche Renovierungs-, Modernisierungs-, Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen trägt der Mieter
- + Miete EG + OG als Indexmiete
- + Mietverträge 2. OG und DG: unbefristet
- + begehrte Innenstadtlage – Top Vermietbarkeit
- + hochwertige Ausstattungen, die über Vermietobjekte weit hinausgehen
- + Tiefgarage mit 18 PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen
- + Barrierefreiheit im gesamten Haus
- + Glasatrium mit Glasaufzug

- + Wohneinheiten im 2. OG und DG ebenfalls allesamt barrierefrei
- + 5 der 6 Wohneinheiten im 2. OG mit Balkon
- + alle 4 Wohneinheiten im DG mit Terrasse – Penthauswohnungen
- + umfangreiches Inventar mitverkauft (behindertengerechte Ausstattungen im EG + OG, fünf Einbauküchen)

Wir haben Ihr Interesse an dieser hervorragenden Investmentmöglichkeit geweckt? Gerne senden wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse am Erwerb und unter Angabe Ihrer vollständigen Daten auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen, Fotos sowie weiteren Daten zu Mieteinnahmen, Mietverträgen und Nebenkosten zu. Aus Diskretionsgründen können wir von vermieteten Wohnungen hier keine Bilder veröffentlichen.

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Détails des commodités

- + Repräsentatives Mehrfamilienhaus mit zeitloser Architektur
- + ca. 4.189 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche
- + ca. 2.295 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 1.715 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- + Massivbau
- + Attraktives, renditestarkes Vermietkonzept durch langfristige Kooperation mit institutionellem Kunden
- + 10 hoch- und neuwertige Wohnungen von 67,69 m<sup>2</sup> bis 158,15 m<sup>2</sup>
- + Davon 4 Penthaus-Wohnungen
- + 12 Einheiten zu 2 Wohneinrichtungen umgebaut (gesamt ca. 1.271,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- + Tiefgarage mit 18 PkW-Stellplätzen Fahrradplätzen
- + Voll unterkellert
- + Kellerräume für alle Einheiten
- + Waschküche
- + Mehrere Balkone, Terrassen und Dachterrassen, Garten
- + Gas-Zentralheizung
- + Einbauküchen gehören größtenteils zum Haus
- + Lüftungsanlage
- + Energieeffizienzklasse B
- + Barrierefreie Ausstattung
- + Behindertengerechte Ausstattung im EG + OG
- + Glasatrium
- + Glasaufzug
- + Größtenteils bodentiefe Fenster
- + Hochwertige Vinylparkettböden

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Tout sur l'emplacement

Zwischen Schwäbischer und Fränkischer Alb, nur wenige Kilometer nördlich der Donau liegt das Ries mit einem Durchmesser von annähernd 22 Kilometern. Vor etwa 14,8 Millionen Jahren schlug hier ein Meteorit dieses riesige Loch in die Alplandschaft. Der entstandene „Rieskrater“ ist nicht nur für Touristen eine Attraktion. Heute leben hier im Landkreis Donau-Ries gut 133.000 Einwohner. Der Wirtschaftsstandort wird durch einen starken Mittelstand geprägt. Ein gesunder Branchenmix sorgt für eine stabile Wirtschaftsstruktur. Dass es sich hier ausgezeichnet arbeiten und leben lässt, wird immer wieder bei verschiedenen Studien und Rankings bestätigt, unter anderem jeweils Platz 3 bei der Lebensqualität und kommunalen Investitionen, Platz 10 beim Wirtschaftsranking von Focus Money.

Als nördlichster bayerischer Landkreis im Regierungsbezirk Schwaben verfügt er mit den Bundesstraßen B 2, B 16 und B 25 über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 9, A 7 und A 8. Zudem bestehen gute Zugverbindungen nach Augsburg, München und Nürnberg.

Das Objekt befindet sich in bester Lage der Stadt Nördlingen, die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig.

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

### IHRE ANFRAGE:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. Ein Finanzierungsnachweis in Höhe des aufgerufenen Kaufpreises ist obligat.

**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.

**CODE DU BIEN: 25248053 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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