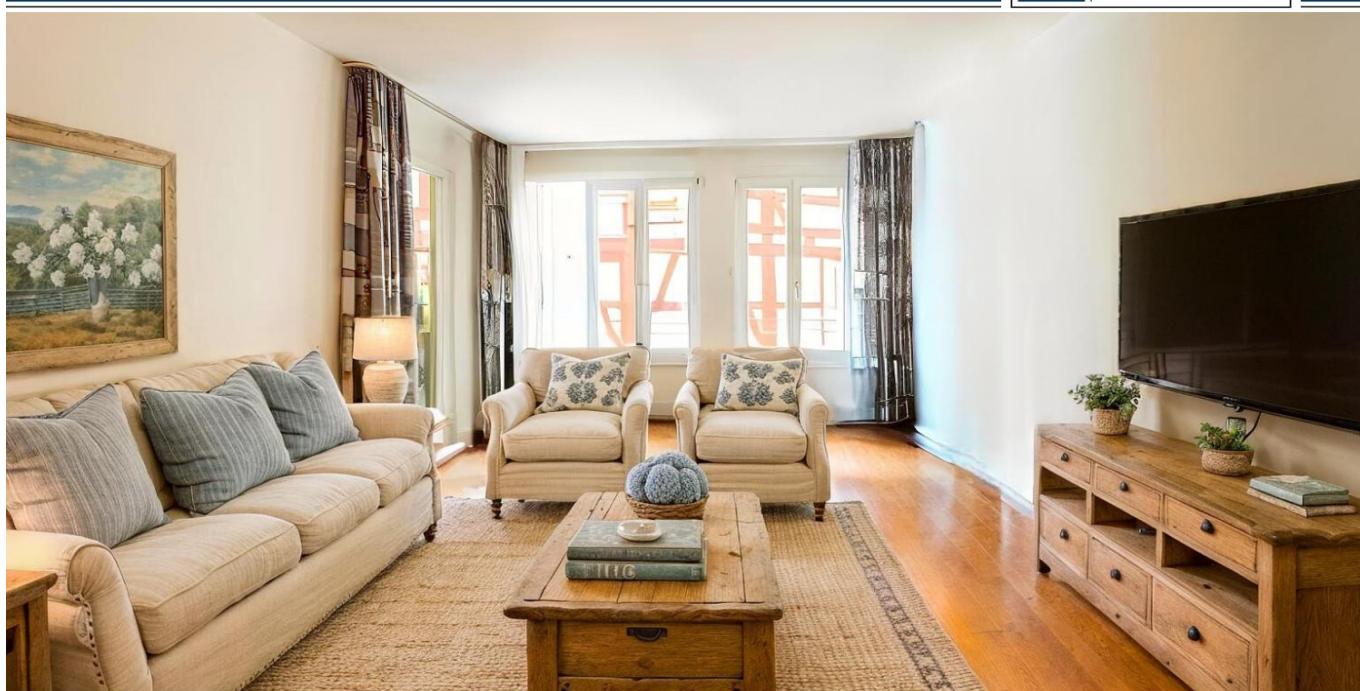


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Appartement de 3 pièces sans barrière avec balcon et place de parking double dans la vieille ville de Nördlingen

CODE DU BIEN: 25248076



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,71 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248076
Surface habitable	ca. 79,71 m ²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1998

Prix d'achat	380.000 EUR
Type	Etage
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. 5 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	84.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



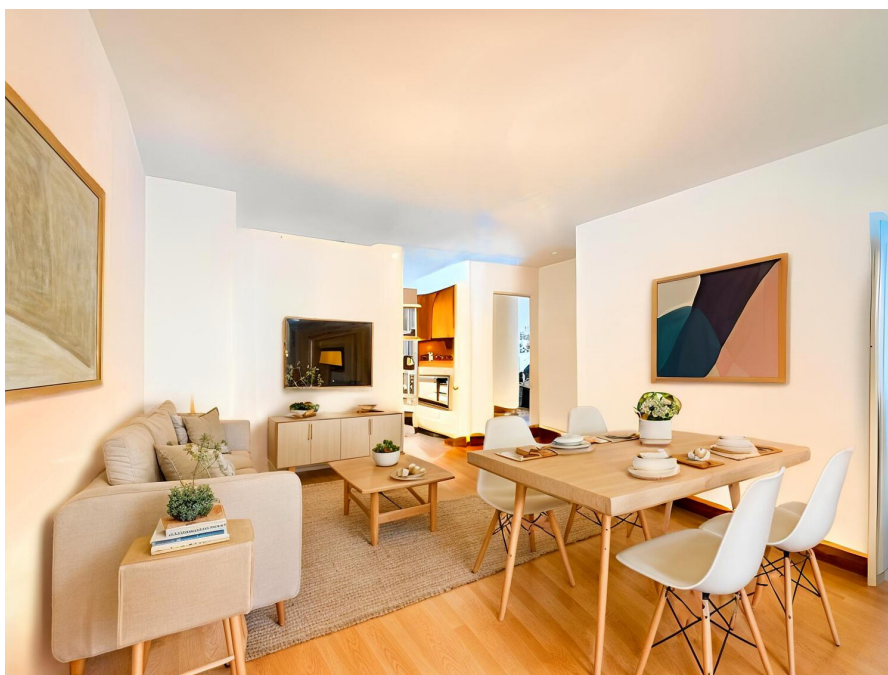
VP VON POLL IMMOBILIEN

**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?

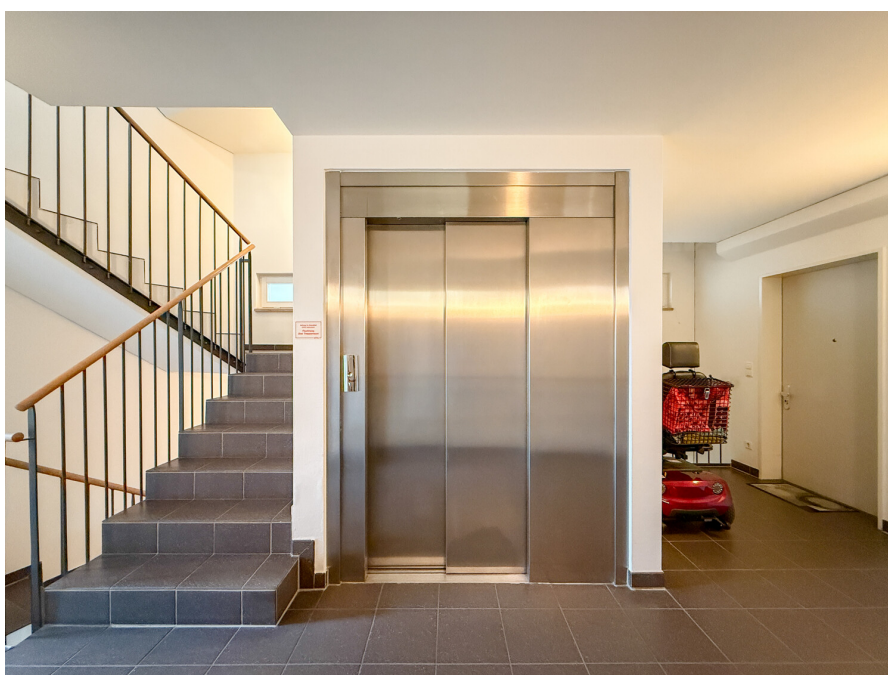
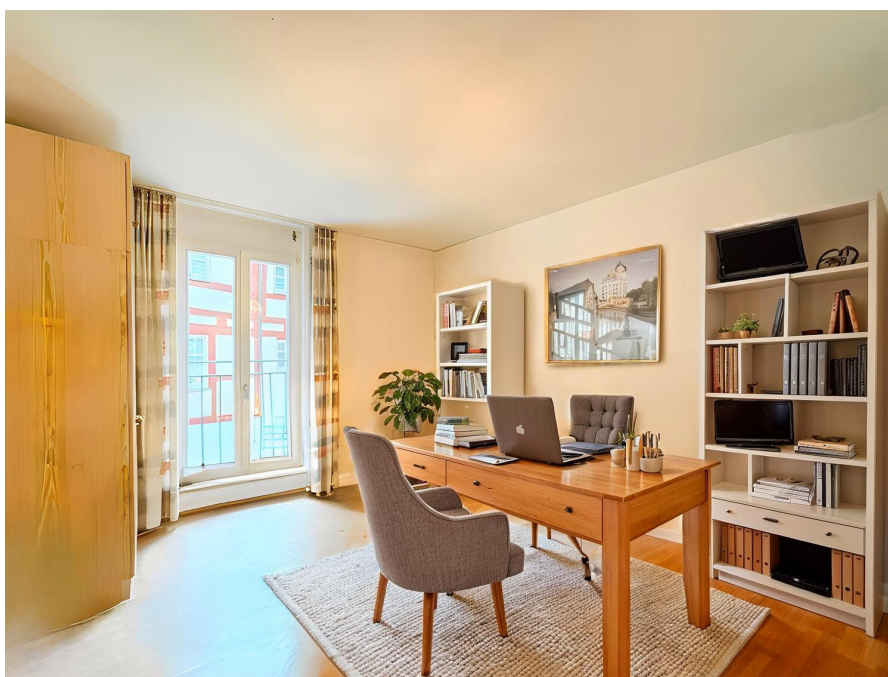
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

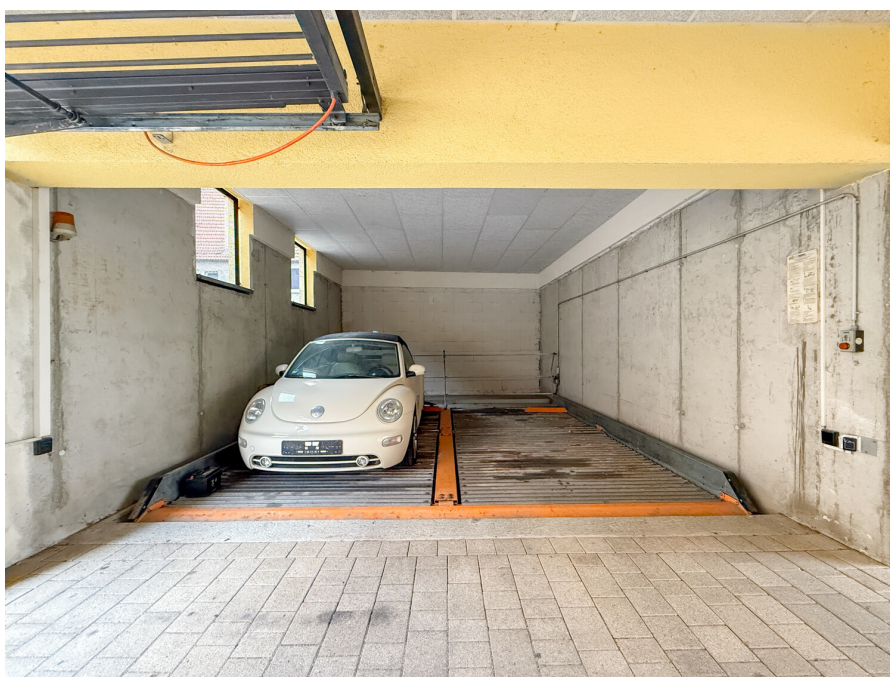
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Une première impression

Bienvenue dans cette annonce pour un appartement bien entretenu situé au premier étage d'un immeuble résidentiel achevé en 1998, en plein cœur du centre historique de Nördlingen. D'une superficie d'environ 79,71 m² et bénéficiant d'une distribution bien pensée, ce bien est idéal pour un investissement à long terme. L'appartement est loué sans incident depuis 2013, générant un loyer mensuel de 750 € plus 150 € de charges. Cela représente un rendement stable avec un potentiel d'appréciation. L'appartement comprend trois pièces de belles dimensions, dont deux chambres et un séjour/salle à manger ouvert. La cuisine équipée, incluse dans le prix de vente, est fonctionnelle et s'intègre harmonieusement à l'espace de vie. Un cellier pratique au rez-de-chaussée offre un espace de rangement supplémentaire et permet de garder les affaires bien rangées. La salle de bain est accessible aux personnes à mobilité réduite et comprend une douche, un lavabo et des toilettes. Des toilettes séparées pour les invités sont un atout, notamment pour les invités ou en cas de colocation, et offrent également un espace pour un lave-linge et un sèche-linge. Cet appartement se distingue par son balcon privatif, idéal pour se détendre en plein air, et sa place de parking double, gage de tranquillité. L'ascenseur de l'immeuble dessert la quasi-totalité des étages, un atout majeur pour les personnes à mobilité réduite. Le service de conciergerie assure un entretien régulier et fiable des parties communes et des équipements techniques, contribuant ainsi à l'excellent état général de la résidence. La gestion de ce bien est confiée à un gestionnaire professionnel. Les charges mensuelles s'élèvent actuellement à environ 387,40 €. Les équipements et finitions de l'appartement sont robustes et performants. Le chauffage central garantit un confort thermique optimal et une répartition homogène de la chaleur tout au long de l'année. L'appartement est en bon état et ne nécessite pas de travaux importants à l'heure actuelle. Le quartier bénéficie d'une infrastructure complète : commerces, transports en commun, médecins et autres services sont accessibles à pied. Un cadre de vie pratique et agréable pour les résidents actuels et futurs. En conclusion, cet appartement séduit par son agencement bien pensé, sa fonctionnalité moderne et son potentiel locatif stable. Il représente un investissement judicieux et rentable pour votre portefeuille immobilier. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite personnalisée. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement.

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Détails des commodités

- + vermietete Wohnung - seit 2013 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen 750,00 Euro zzgl. 150,00 Euro Nebenkostenabschlag
- + zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss vorhanden
- + Hausmeisterservice
- + ca. 79,71 m² 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.)

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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

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

www.von-poll.com