

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Résidence exclusive ou investissement au cœur de la vieille ville de Nördlingen – déjà loué

CODE DU BIEN: 25248075



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

PRIX D'ACHAT: 448.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25248075                                |
| Surface habitable      | ca. 111,56 m <sup>2</sup>               |
| Etage                  | 4                                       |
| Pièces                 | 2.5                                     |
| Chambres à coucher     | 1                                       |
| Salles de bains        | 1                                       |
| Année de construction  | 1460                                    |
| Place de stationnement | 1 x surface libre,<br>20000 EUR (Vente) |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 448.000 EUR   |
| Type                         | Attique   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 17 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.09.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 107.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1460                      |



CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



| Objekt         | Fläche | Preis          | Preis/m²         |
|----------------|--------|----------------|------------------|
| 4.150€         | 110 m² | 4.150€         | 37,73 €/m²       |
| 513.25-655.65€ | 110 m² | 513.25-655.65€ | 4,67 - 5,96 €/m² |

**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)



CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248075 - 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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Une première impression

Niché au cœur du centre historique de Nördlingen, où des siècles d'histoire côtoient une vie urbaine trépidante, se trouve un joyau rare : un penthouse exclusif qui allie harmonieusement le charme d'antan au confort moderne. Cette magnifique demeure ancienne, dont les origines remontent à 1460, a fait l'objet d'une rénovation complète et méticuleuse en 2018, dans le respect des normes les plus exigeantes et des directives de l'Office bavarois pour la préservation des monuments historiques. Le patrimoine historique a été préservé avec soin, tout en créant un cadre de vie répondant aux exigences contemporaines en matière de design, de technologie et de qualité. Au centre de l'appartement, vous découvrirez un espace de vie ouvert et lumineux d'environ 55 mètres carrés, comprenant salon, salle à manger et cuisine. Une cuisine aménagée sur mesure, à la pointe de la technologie, s'intègre parfaitement à l'ambiance élégante, créant une atmosphère propice aux plaisirs culinaires et à la convivialité. Le salon attenant offre l'une des plus belles vues de la ville : par-delà les toits de la vieille ville, se déploie l'emblématique « Daniel », un panorama qui se déploie comme un tableau, créant une atmosphère unique à toute heure de la journée. D'une superficie d'environ 112 m<sup>2</sup>, cet appartement comprend une chambre spacieuse, une salle de bains élégante avec douche à l'italienne, des toilettes séparées et un grenier aménagé offrant un espace de rangement discret. Une place de parking privée complète ce cadre de vie exceptionnel, un atout rare dans ce quartier central. Plus qu'un simple logement, cet appartement est une véritable œuvre d'art. Loué depuis l'année dernière à 1 150 € par mois (hors charges), il représente une opportunité exclusive pour les investisseurs en quête d'un bien de qualité, idéalement situé et élégant. Un lieu chargé d'histoire, promis à un bel avenir : bienvenue dans votre nouveau havre de paix au cœur de la vieille ville. Intéressé(e) ? Nous serons ravis de vous accueillir dans notre agence immobilière de la Maison Weilbach à Nördlingen ou de répondre à votre demande via le formulaire de contact.



**CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Détails des commodités

- + Altstadtwohnung mit Denkmalschutz
- + vermietete Wohnung - seit 2024 vermietet
- + 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 €

**CODE DU BIEN: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Plus d'informations

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 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: 25248075 - 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](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)