

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Erstbezug nach Sanierung: 2,5-Zi.-ETW mit Balkon und attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 26248064



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63,25 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

En un coup d'œil

| | | | |
|-----------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 26248064 | Prix d'achat | 325.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 63,25 m ² | Type | Etage |
| Pièces | 2.5 | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher | 1 | État de la propriété | Projeté |
| Salles de bains | 1 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 2026 | Aménagement | Balcon |

CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|---|----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz naturel lourd | Consommation d'énergie | 56.00 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 14.05.2033 | Classement énergétique | B |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1800 |

CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248064 - 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: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248064 - 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

CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

La propriété



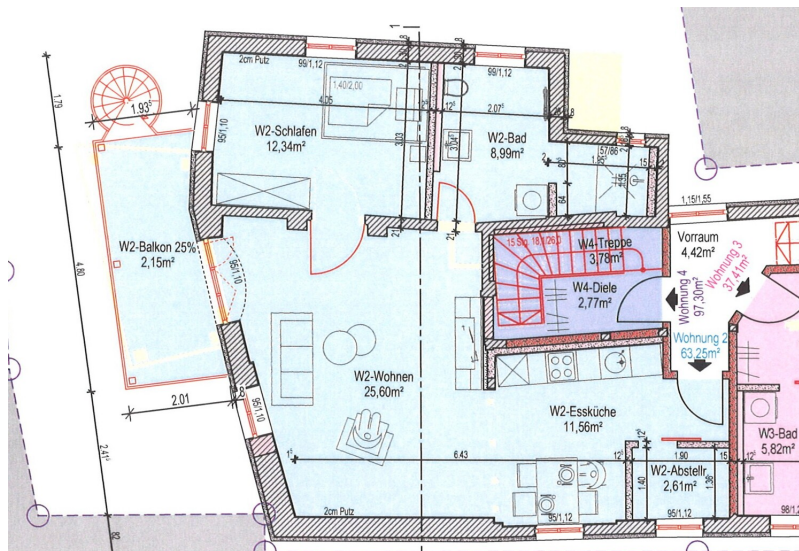
CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Une première impression

Wohnen mit Geschichte – stilvolle Obergeschosswohnung im Herzen der Nördlinger Altstadt.

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen entsteht diese besondere Obergeschosswohnung in einem charmanten Vierfamilienhaus, das im Zuge einer aufwändigen Kernsanierung mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien neu gestaltet wird. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und vereint den historischen Charakter vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort auf gelungene Weise.

Die Wohnung im Obergeschoss überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein helles, freundliches Wohnambiente. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Die gelungene Raumaufteilung sorgt für ein komfortables und zugleich stilvolles Wohnerlebnis.

Ein besonderes Highlight: Sowohl die Grundrissgestaltung als auch die Innenausstattung können derzeit noch individuell in Abstimmung mit dem Bauträger angepasst werden. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen aktiv in die Gestaltung einfließen zu lassen.

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, hochwertiger Sanierung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer attraktiven Immobilie – sowohl für

Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Besonders hervorzuheben ist die 5-jährige Mietgarantie mit einem Mietpreis von 12,00 € pro m², die zusätzliche Sicherheit und planbare Einnahmen bietet.

MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALSCHUTZ

Die Immobilie befindet sich innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles und kann daher steuerliche Vorteile bieten sowie ggf. förder- und zuschussfähig sein. Eigennutzer können über einen Zeitraum von zehn Jahren jeweils bis zu neun Prozent des Sanierungsaufwands steuerlich geltend machen. Bei Vermietung sind unter bestimmten Voraussetzungen auch weitergehende Abschreibungsmöglichkeiten möglich. Bitte beachten Sie die jeweiligen gesetzlichen Vorgaben und lassen Sie sich hierzu steuerlich beraten.

CODE DU BIEN: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Détails des commodités

- + ruhige Innenstadtlage
- + Sanierung mit Denkmal-Abschreibung, auch bei Selbstbezug
- + modernes Wohnen auf ca. 63,25 m² Wohnfläche
- + Fertigstellung je nach Verkaufsdatum in 2026, spätestens 2027
- + 2,5 Zimmer
- + großzügiger Wohn- und Essbereich mit angeschlossenem Balkon
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine
- + geschmackvolle Raumaufteilung für Singles und Paare
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Ausstattungsdetails, wie Parkettböden etc. können mit Bauträger vorab geklärt werden
- + 5 Jahre Mietgarantie für den Käufer (12,-€ / m²)

CODE DU BIEN: 26248064 - 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: 26248064 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Plus d'informations

ENERGIEAUSWEIS:

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor, da es sich bei dem angebotenen Objekt um eine geplante Wohnung nach Kernsanierung handelt. Sobald Energiedaten vorliegen, werden diese nachgereicht.

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: 26248064 - 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