

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Historisches Wohn-und Geschäftshaus in Nördlingen sucht Menschen mit Vision

????????? ??????????: 24248060



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

???? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 216,01 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 170 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ??? ??????

|                      |                              |                      |                                                                                       |
|----------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 24248060                     | ????? ???????        | 215.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 216,01 m <sup>2</sup>    | ?????                |                                                                                       |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????         | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???    | ????????? ?? ??<br>????????? |                      |                                                                                       |
| ?????????            | 9                            |                      |                                                                                       |
| ?????????            | 3                            | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ?????????????? | 1481                         | ??????????????       |                                                                                       |
|                      |                              | ???????????????????? | ca. 108 m <sup>2</sup>                                                                |
|                      |                              | ??????               |                                                                                       |

???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

????????????? ???????????

|                          |                                       |                                    |      |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ??????????<br>???????????? | ??????????????????<br>???????????? | KEIN |
| ????? ?????????????      | ??????                                |                                    |      |

???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



??????? ???????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



???????? ?????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



???????? ??: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



??????? ???????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



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)

??????? ???????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## ??? ?????? ?????????

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1481 mit dem Status eines Einzeldenkmals bietet attraktive Fördermöglichkeiten für den neuen Eigentümer. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von ca. 324,4 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Nördlingen, sind die idealen Voraussetzungen gegeben um attraktive Wohnungen zu schaffen. Das Gebäude verfügt derzeit über eine Gewerbeeinheit und drei Wohnungen, wobei das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut ist. Zusätzlich sind drei "fiktive" Stellplätze bereits von der Stadt Nördlingen abgelöst worden. Der historische Gewölbekeller verleiht dem Haus eine besondere Note und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch ein großes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Derzeit sind Teile des Gebäudes vermietet, wodurch monatliche Mieteinnahmen von insgesamt 1.275 € generiert werden. Die Mieter können bei Bedarf auch kurzfristig ausziehen, was dem neuen Eigentümer Flexibilität ermöglicht. Es liegen bereits neue Pläne eines Architekten vor. Bei diesem Konzept sind zwei Ladeneinheiten und ein Abstellraum im EG vorhergesehen, die Gesamtfläche der Etage beläuft sich auf ca. 108,39 m<sup>2</sup>. Im 1. Obergeschoss würden zwei Wohnungen entstehen mit jeweils einem Schlafzimmer; Wohnzimmer Küche und Bad. Dabei würde eine Wohnung über eine Wohnfläche von ca. 69,38 m<sup>2</sup> und die andere über ca. 44,29 m<sup>2</sup> verfügen. Im Dachgeschoss würden zwei weitere Wohnungen Platz finden, hier jeweils wieder mit je einem Schlafzimmer, Wohnzimmer Küche und Bad. Wohnung Nr. 3 hätte eine Wohnfläche von 47,07 m<sup>2</sup> und Wohnung Nr. 4 ca. 55,27 m<sup>2</sup>. Für einen Kapitalanleger ist die Planung ideal, durch die Wohneinheiten in dieser Größe lassen sich hohe Mieten je Quadratmeter erzielen. Im Dachspitz sind praktische Abstellräume für die Wohnungen vorhergesehen. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist einfach, jedoch kann durch gezielte Modernisierungen und Renovierungen ein charmantes und einladendes Ambiente geschaffen werden. Insgesamt bietet dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus eine einzigartige Gelegenheit für Käufer, die Geschichte und Charme lieben und gleichzeitig ein Projekt suchen, um ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen. Mit seiner zentralen Lage, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Fördermöglichkeiten ist dieses Haus eine lohnende Investition für die Zukunft. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

??????? ???????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

??????????????? ??? ?????????

- + denkmalgeschütztes Wohn-und Geschäftshaus mit attraktiven Fördermöglichkeiten
- + derzeit eine Gewerbeeinheit und 3 Wohnungen vorhanden, DG nicht ausgebaut
- + 3 "fiktive" Stellplätze bei der Stadt Nördlingen bereits abgelöst
- + zentrale Lage mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- + teilweise vermietet, aktuelle monatliche Mieteinnahmen 1.275 €
- + Mieter ziehen nach Bedarf auch kurzfristig aus
- + historischer Gewölbekeller

??????? ?????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

????? ????????????

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.

???????? ??????????: 24248060 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ????????? Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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