



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ??? ??????

???????	25248075	???? ?	399.000 EUR
???????	ca. 111,56 m <sup>2</sup>	???????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	4		
???????	2.5		
???????	1		
???????	1	?????? ?	?????
???? ?	1460	????????????????	ca. 17 m <sup>2</sup>
???? ?	1 x ?????????? ????? ??????????, 20000 EUR (?????)	?????	WC ??????????, ?????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????	?????? ??????? ??????????	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	30.09.2029	????????? ????????????? ?????????	D
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1460

Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 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)



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

**???**

????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ????????????????, ????? ???????  
????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ???, ?????????? ??? ??????? ?????????: ???  
????????????????? ??????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????????????? ??  
??? ?????????????? ??????????. ????? ?? ?????????? ?????? ?????????????, ??? ??????? ? ???????????  
????????????????? ??? ?? 1460, ?????????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????  
?? 2018, ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????  
????????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????. ? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??  
?????, ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?? ?????  
????????????? ?????????????? ??? ??????????????, ?????????????? ??? ??????????. ????? ?????????? ???  
?????????????????, ?? ??????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??????????????, ?????????????????? ???  
????????????? ?????????? 55 ?????????????????? ??????. ??? ?????????? ??????????????, ??????????????????  
????????????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????? ?????? ??????????????, ?????????????????? ???  
????????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??? ??? ??????????. ? ?????????? ??????  
????????????? ?????????????? ??? ??? ??? ??? ?????????? ?????? ?????? ??????. ?????????? ??? ??? ?????????? ???  
????????? ??????, ?? ?????? ??? ?????????????? «????????» – ??? ?????????? ??? ?????????????????? ???  
????????? ??????????????, ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ???  
?????????. ? ?????? ?????????????, ?????????? 112 ?., ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????, ???  
?????? ??????? ?? ?????????? ??????, ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ???????  
??? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??????. ????? ?????????????? ?????? ??????????????  
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? – ??? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ??? ??????????  
?????????????. ????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ??????, ????? ??? ?????????? ?????  
????????????????? ??? ?????????? ??? 1.150 € ?? ??? (?????? ?????? ?????????????????? ??????? ??????????),  
????????????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????, ???  
????????????? ??? ?? ??????. ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????? –  
????? ??????? ??? ??? ??? ?????????????? ?????? ?????? ??????. ??????????????????, ????? ??? ?????????????????  
???? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? Weilbach House ???  
Nördlingen ? ??? ?? ?????????????????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????? ??????????????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

**?????????????? ???? ??????????**

- + Altstadtwohnung mit Denkmalschutz
- + vermietete Wohnung - seit 2024 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen kalt 1.150 €
- + Hausmeisterservice vorhanden
- + hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018
- + ca. 112 m<sup>2</sup> 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 €

**Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2029.

Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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.**

Αριθμός ακινήτου: 25248075 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

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

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

**E-Mail: donau-ries@von-poll.com**

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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