

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Charmante 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung inmitten der Altstadt mit TG-Stellplatz und Wintergarten

Αριθμός ακινήτου: 26248034



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 114,05 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	26248034	????? ???????	399.000 EUR
???????????	ca. 114,05 m ²	???????????	??????????
?????????	4.5	???????????	Käuferprovision
??????????? ???	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	2		beurkundeten
????? ????????????	1986	????? ????????????	Kaufpreises
?????? ????????????	1 x ?????????? ??????????	????? ????????????	2024
		????????? ????????????	???????
		?????????	WC ????????????,
			?????, ????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

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

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

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

KEIN

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

?????

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

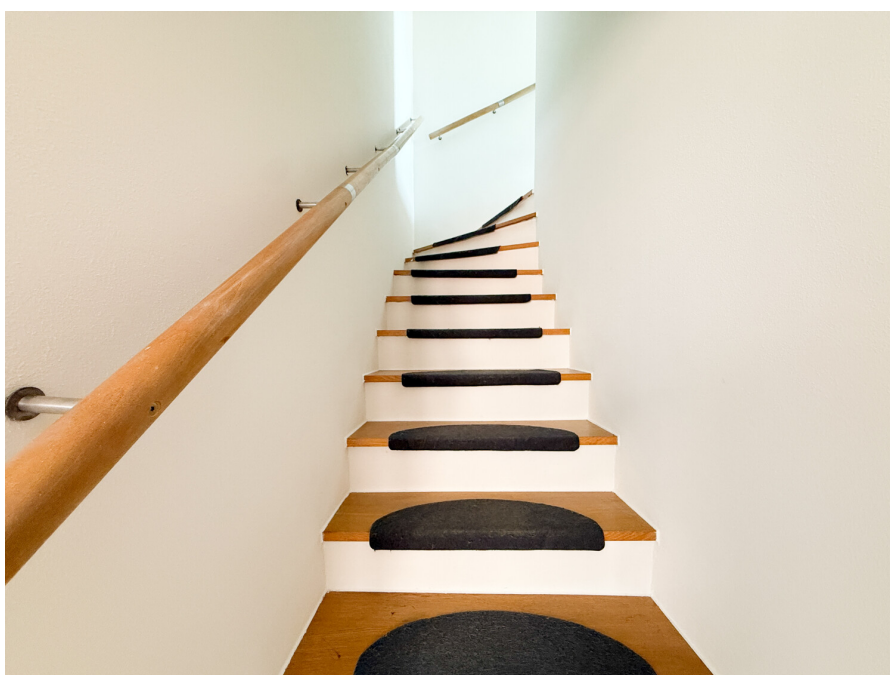
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 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

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

Die hier angebotene Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 114,05 m² wurde im Jahr 1986 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde regelmäßig modernisiert und überzeugt durch eine Vielzahl praktischer Ausstattungsmerkmale sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung mit 4,5 Zimmern.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind. Die Wohnung bietet zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Darüber hinaus stehen zwei Badezimmer zur Verfügung, die mit Badewanne bzw. Dusche ausgestattet sind, sodass ein hohes Maß an Komfort gewährleistet ist. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der helle Wintergarten, der zu entspannten Stunden und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einlädt. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und verfügt über einen Kamin, der eine angenehme Atmosphäre schafft und auch an kühleren Tagen für zusätzliche Wärme sorgt. Angrenzend befindet sich eine separate Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Diese wurde im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2024 erneuert und bietet ideale Voraussetzungen für Hobbyköche und Familien.

Weitere Ausstattungsdetails ergänzen das Angebot sinnvoll: Ein Abstellraum in der Wohnung bietet Platz für Alltagsgegenstände, während ein separater Ankleidebereich die Wohnqualität unterstreicht. Für zusätzlichen Stauraum steht zudem ein Kellerabteil zur Verfügung. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ermöglicht bequemes und sicheres Abstellen des Fahrzeugs.

Das Gesamtobjekt ist laufend instandgehalten worden: 2012 wurden das Badezimmer im Erdgeschoss renoviert, die Gastherme sowie die Dachflächenfenster erneuert. 2014 folgte eine Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss sowie der Bodenbelag in der Küche. Die Fassade, Dachgauben, Dachrinne und Simse wurden im selben Jahr beim Haus erneuert. Die Elektronik im Treppenhaus erhielt 2016 eine Modernisierung, zudem wurde das Treppenhaus neu gestrichen. Im Jahr 2019 wurde die Briefkastenanlage erneuert und 2020 die Wohnungseingangstüren ausgetauscht.

Die aktuelle Modernisierung von 2024 umfasst die Erneuerung der Einbauküche, die Oberböden inklusive Fußleisten in nahezu allen Räumen (ausgenommen Bäder, Wohnzimmer, Loggia), einen frischen Anstrich der gesamten Wohnung einschließlich der

Türen sowie den Austausch der Heizkörper. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, während die Ausstattungsqualität als normal beschrieben werden kann.

Diese Maisonettewohnung vereint Großzügigkeit, praktische Wohnbereiche und fortlaufende Modernisierungen. Sie eignet sich sowohl für Paare wie auch für kleine Familien, die eine gepflegte und gut ausgestattete Eigentumswohnung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

- + **Baujahr 1986**
- + **Maisonettewohnung**
- + **Wohnfläche mit ca, 114,05 m²**
- + **4,5 Zimmer**
- + **2 Schlafzimmer**
- + **2 Badezimmer mit Badewanne bzw. Dusche**
- + **Gäste-WC**
- + **ungeheizter Wintergarten**
- + **Kachelofen im Wohn-/Essbereich - aktuell nicht einsatzfähig, welcher aber mit überschaubarem Aufwand instandgesetzt werden kann**
- + **separater Kochbereich inklusive Einbauküche**
- + **Ankleidebereich inklusive Einbauschränke**
- + **Abstellraum**
- + **Kellerabteil**
- + **Tiefgaragenstellplatz**
- + **fortlaufend renoviert**

Αριθμός ακινήτου: 26248034 - 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: 26248034 - 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 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: 26248034 - 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