

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Wohnen über den Dächern von Nördlingen

???????? ?????: 26248011



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

???? ?????: 530.000 EUR • ?????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ?????: 2.5

???????? ??????????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

???????? ??????????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	26248011	???? ???????	530.000 EUR
???????????	ca. 97 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	?????????
???? ?????????????	2026	?????????????	
		?????????	??????????

???????? ??????????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	56.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.05.2033	???????????? ?????????????? ??????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1800

???????? ?????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



???????? ??????????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????





???????? ??????????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



???????? ?????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????





???????? ??: 26248011 - 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](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 26248011 - 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)

???????? ??????????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



???????? ??: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????





???????? ?????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Wohnen mit Geschichte – stilvolle Dachgeschosswohnung im Herzen der Nördlinger Altstadt

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen entsteht diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in einem charaktervollen Vierfamilienhaus, das im Rahmen einer aufwändigen Kernsanierung liebevoll und hochwertig neu gestaltet wird. Das Gebäude steht unter Ensembleschutz und verbindet auf einzigartige Weise den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und bietet nach Fertigstellung eine großzügige Wohnfläche von ca. 97 m². Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch mehrere Dachgauben lichtdurchflutet ist und ein besonders angenehmes Wohnambiente schafft. Von hier aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon – ein idealer Ort für entspannte Stunden über den Dächern der Altstadt.

Der durchdachte Grundriss umfasst zudem ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes (offenes) Arbeits- oder Gästezimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Der eigene Eingangsbereich im 1. Obergeschoss mit privatem Treppenaufgang unterstreicht den nahezu hausähnlichen Charakter dieser besonderen Wohnung.

Ein besonderes Highlight: Sowohl die detaillierte Grundrissgestaltung als auch die Innenausstattung können aktuell noch in Abstimmung mit dem Bauträger individuell angepasst werden – eine seltene Gelegenheit, Ihre persönlichen Wohnwünsche von Anfang an einfließen zu lassen.

Darüber hinaus haben Kaufinteressenten bereits im Vorfeld die Möglichkeit, alle Räume virtuell in einem 360-Grad Rundgang zu besichtigen. Das gesamte Projekt wurde sehr detailreich visualisiert und hochwertig gerendert, sodass Sie sich bereits heute ein realistisches Bild vom späteren Endergebnis machen können. Die digitalen Darstellungen vermitteln ein authentisches Raumgefühl und erleichtern es, Proportionen, Lichtverhältnisse und Wohnatmosphäre schon vor der Fertigstellung zu erleben.

Die Kombination aus historischem Flair, hochwertiger Sanierung, moderner Architektur und der erstklassigen Lage im Stadtkern macht diese Dachgeschosswohnung zu einer äußerst attraktiven Immobilie – ideal zur Eigennutzung ebenso wie als nachhaltige und

wertstabile Kapitalanlage.

#### MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALIMMOBILIEN

Diese Immobilie ist denkmalgeschützt (kein Einzeldenkmal, sondern innerhalb des Ensembleschutzes) und bietet daher Möglichkeiten von steuerlichen Einsparungen und ist ggf. förder- und zuschussfähig. Wer selbst im Denkmal wohnt, kann zehn Jahre lang bis zu neun Prozent des Sanierungsaufwands, der zur Erhaltung des Gebäudes aufgewendet werden, steuerlich absetzen. Bei Vermietung sind sogar 100% möglich. Bitte beachten Sie hierzu entsprechende Formalitäten und Voraussetzungen. Eine steuerliche Beratung wird angeraten.

???????? ??????????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

- + ruhige Innenstadtlage
- + Sanierung mit Denkmal-Abschreibung, auch bei Selbstbezug
- + modernes Wohnen auf ca. 97 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
- + viele große Gauben für viel Tageslicht
- + geschmackvolle Raumaufteilung für Singles und Paare
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Ausstattungsdetails, wie Parkettböden etc. können mit Bauträger vorab geklärt werden

???????? ??????????: 26248011 - 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.



???????? ?????: 26248011 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

#### 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 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.

???????? ??????????: 26248011 - 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)