

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Rendite, Denkmal-AfA, Lage und Charme - Ihre neue Anlage-Immobilie in Nördlingen

????????? ??????????: 25248067



www.von-poll.com

????? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 306,35 m² • ??????: 13.5 • ?????? ????: 207 m²

???????? ?????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

????????? ??????????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ??? ?????

????????? ??????????	25248067
???????????	ca. 306,35 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	13.5
????????????? ????	10
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1500

????? ????????	325.000 EUR
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????	???????????
???????????????????????	ca. 174 m ²
???????	???????????, ???????????????????, ???????????, ??????????

????????? ??????????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

???????????

???????????

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

???????????

???????????

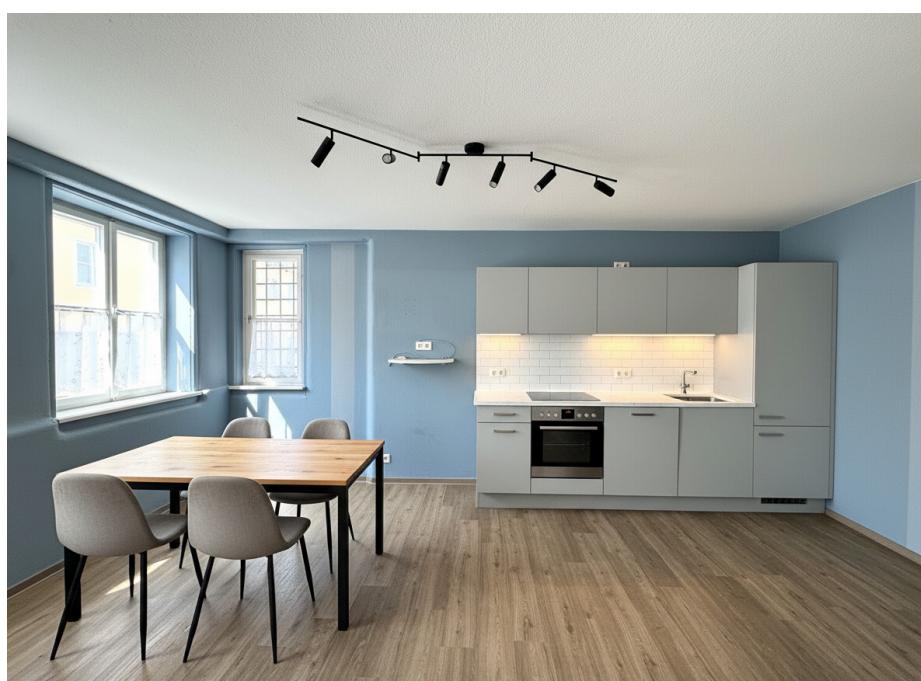
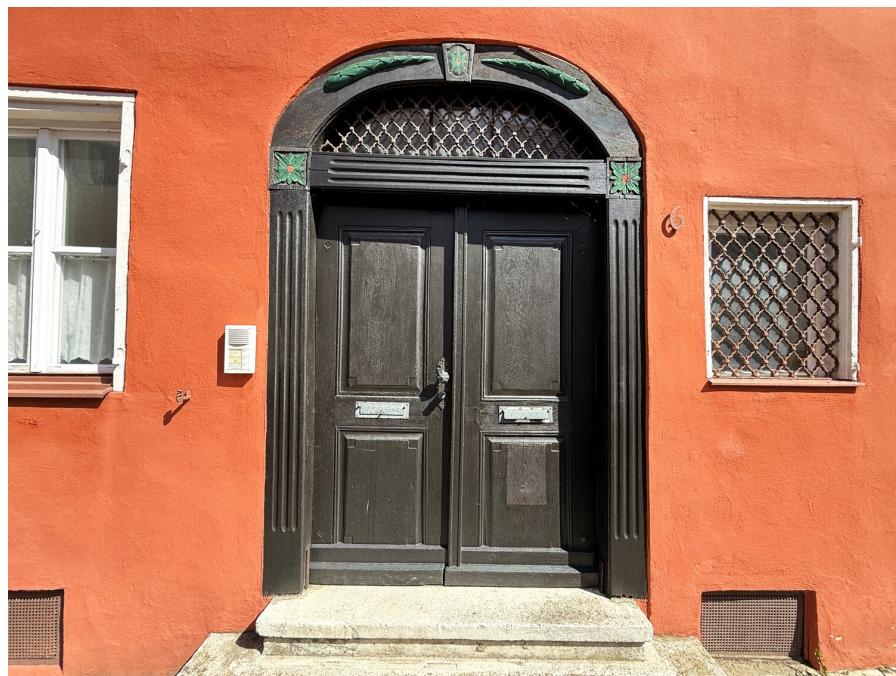
???????????????????

???????????

KEIN

????????? ??????????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



????????? ??????????: 25248067 - 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

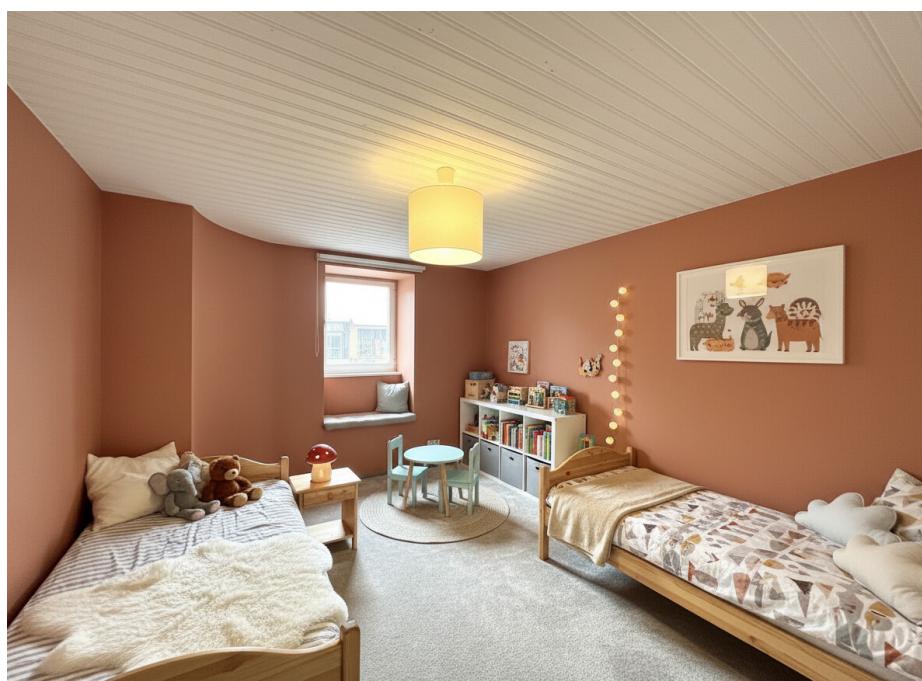
???????? ?????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



???????? ?????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



????????? ??????????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



????????? ??????????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ???????



????????? ??????????: 25248067 - 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

???????? ?????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus im historischen Stadtkern von Nördlingen. Das Objekt bietet auf einer Wohnfläche von momentan ca. 306,35 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die zentrale Lage inmitten der Nördlinger Altstadt vereint urbanes Leben mit der besonderen Atmosphäre denkmalgeschützter Bausubstanz.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen - davon sind zwei ausgebaut - verteilt auf insgesamt 13,5 helle und gut geschnittene Zimmer. Mit zehn möglichen Schlafzimmern und zwei Bädern stellt es besonders für große Familien, generationenübergreifendes Wohnen oder eine zukünftige Mietnutzung ein attraktives Angebot dar. Die Wohn- und Schlafräume sind teilweise mit historischen Elementen ausgestattet, die den ursprünglichen Charme des Hauses unterstreichen. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Das Grundstück umfasst ca. 207 m² und bietet einen geschützten Innenhof, der individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offenlässt. Weitere ca. 174,65 m² Nutzfläche stehen beispielsweise für Abstellräume, Arbeits- und Wirtschaftsräume, Erweiterung der Wohnfläche oder als Hobbyflächen zur Verfügung. Das Haus ist teilweise unterkellert. Hier finden Sie zusätzliche Lagermöglichkeiten, die sich vielseitig nutzen lassen.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet damit die Chance, im Rahmen einer umfassenden Modernisierung persönliche Vorstellungen in die Sanierung einfließen zu lassen und das Objekt in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Zudem steht die Immobilie unter Denkmalschutz – ein Aspekt, der sowohl die Einzigartigkeit als auch die historische Bedeutung dieses Hauses unterstreicht und steuerliche Vorteile bei der Sanierung ermöglichen kann.

Der Grundriss ist klar strukturiert und erlaubt verschiedene Nutzungskonzepte. Das Mehrfamilienhaus eignet sich ebenso als Mehrgenerationenhaus wie auch zur Aufteilung in mehrere Wohneinheiten. Dank der zentralen Lage in der Altstadt sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen sowie kulturelle Angebote fußläufig bequem erreichbar. Das urbane Umfeld bietet kurze Wege, eine hohe Lebensqualität und verbindet städtisches Leben mit historischen Akzenten.

Parkmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden, die Immobilie selbst bietet keine eigenen Parkplätze. Die gute verkehrstechnische Anbindung rundet das Angebot ab.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein außergewöhnliches Stück Stadtgeschichte der Nördlinger Altstadt mit großem Entwicklungspotenzial zu erwerben. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gern zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

????????? ?????????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

- + Ursprungsbaujahr spätes 15. Jahrhundert
- + Mehrfamilienhaus mit Potenzial
- + zentrale Lage in der Nördlinger Altstadt
- + ca. 306,35 m² Wohnfläche - mit Potenzial bis ca. 480 m² (Baugenehmigung vorausgesetzt)
- + ca. 207,00 m² Grundstücksfläche
- + ca. 174,65 Nutzfläche
- + ca. 40 m² Außenfläche beispielsweise für Terrasse und Balkon
- + teilweise unterkellert - Gewölbekeller
- + sanierungsbedürftige Immobilie
- + aktuell 2 Wohneinheiten (EG+OG) - OG ist vermietet
- + Einzeldenkmal mit attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten

???????? ?????: 25248067 - 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.

???????? ?????: 25248067 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ?????????: 25248067 - 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