

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

# Álomotthon Nördlingen óvárosában - minőségi bútorok, központi elhelyezkedés és parkolóhely

VP azonosító: 25248003



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

**VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Áttekintés

VP azonosító	25248003
Hasznos lakótér	ca. 154,9 m <sup>2</sup>
Emelet	4
Szobák	4.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1460
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 2 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.09.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1460

VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

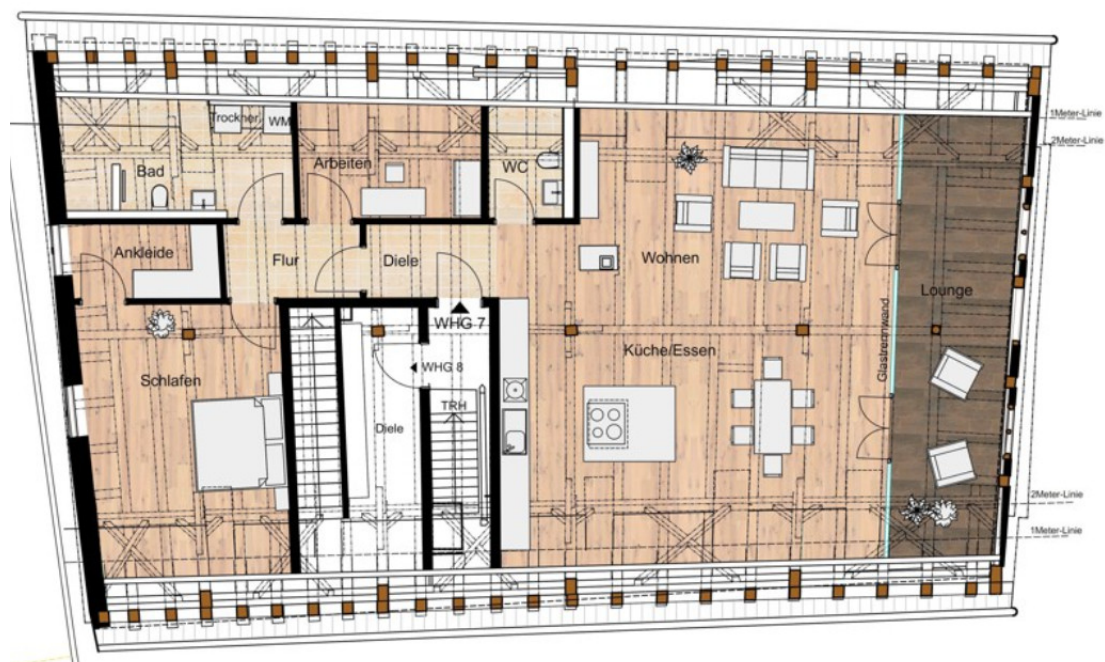
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM lehetőséget kínál Önnek ennek az exkluzív penthouse lakásnak a megvásárlására, amely egy 1460-ból származó történelmi épületben található, Nördlingen óvárosának szívében. A 2018-ban egy átfogó felújítás részeként teljesen felújított lakás körülbelül 154,9 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. 4,5 szobából áll, és az épület történelmi varázsát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. A lakóterek exkluzív berendezésükkel lenyugözoek, és padlófutással rendelkeznek, amely kellemes meleget biztosít. A padlóburkolatok kiváló minőségű parkettával borítottak, ami meleg és elegáns hangulatot kölcsönöz a szobáknak. A lakás szívében a nyitott nappali, étkező és konyha alkotja. A vételárban benne foglaltatik egy kiváló minőségű, beépített konyha is. Ez a tágas tér kellemes estét kínál családjával és barátaival. A nyitott térhez csatlakozó, körülbelül 22 m<sup>2</sup>-es, nagyméretű társalgó látványos kilátást nyújt Nördlingen nevezetességére, a "Dániel"-re. A tágas hálószoba közvetlenül egy gardróbhoz kapcsolódik, így bőséges tárolóhelyet biztosít. A világos fürdőszobában modern zuhanyzó, mosdó és WC található, valamint mosógép és szárítógép számára is van hely. Az ingatlan mellett található parkolóhely 20 000 euróért vásárolható. A személylift könnyű hozzáférést biztosít a harmadik emelethez, így kényelmesen megközelíthető a lakás. Az ingatlan újszerű állapotban van, ami tükrözi a közelmúltbeli felújítás magas színvonalát. Összefoglalva, ez a penthouse lakás egyedülálló élelményt kínál egy történelmi környezetben, modern kényelemmel. Harmonikusan ötvözi a történelmi építészettel a modern kényelemmel, így egy igazán különleges otthont teremt Nördlingen szívében. Az érdeklődőket szeretettel várjuk, hogy első kézből tapasztalják meg az ingatlan számos előnyét, és időpontot egyeztessenek megtekintésre.

**VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Részletes felszereltség**

- + ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Wohnung frei ab 2026
- + 4,5 Zimmer
- + großzügiges Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidebereich
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + hochwertige Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich (im Kaufpreis inklusive)
- + großer Loungebereich mit ca. 22 m<sup>2</sup> und spektakulärem Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen den "Daniel"
- + Personenaufzug bis in das 3. Stockwerk
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Kellerabteil vorhanden
- + Hausmeisterservice vorhanden
- + Generalsanierung im Jahr 2018
- + Stellplatz direkt an der Immobilie verfügbar, Kaufpreis 20.000 €

**VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **További információ / adatok**

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.**

**VP azonosító: 25248003 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Judith Ernst**

---

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

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

**E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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