

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Bájos társasházi lakás Nördlingen városfalain belül terasszal

VP azonosító: 25248077



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

VÉTELÁR: 245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100,88 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

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

**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 25248077                  |
| Hasznos lakótér | ca. 100,88 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                         |
| Szobák          | 4                         |
| Hálósobák       | 2                         |
| Fürdoszobák     | 1                         |
| Építés éve      | 1615                      |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 245.000 EUR                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület          | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                               |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                             |

**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <u>Futési rendszer</u> | <u>Központifutás</u> |
| <u>Energiaforrás</u>   | <u>Gáz</u>           |

Energiatanúsítvány A rendelkezések szerint nem kötelező

**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan





**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: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



**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: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az első benyomás

Ez a bájosan kialakított maisonette apartman egy feltuno, muemlékvédelem alatt álló, 1615-ből származó épületben található, amely 2016 és 2018 között átfogó felújításon esett át. Az épület történelmi hangulata harmonikusan keveredik a modern felszereltséggel és az átgondolt alaprajzzal. A körülbelül 100,88 m<sup>2</sup>-es lakótér két szinten terül el, kényelmes lakókörnyezetet kínálva egyedülálló, párok vagy családok számára. A lakás bejárata a földszinten található, és közvetlenül az étkezős konyhába vezet. A vételárban benne foglaltatik a nyitott terü, beépített konyha, így a közös fozés és étkezés különösen egyszerű, és elosegíti a társasági életet. A maisonette apartman összesen négy szobával rendelkezik, köztük két hálószobával és egy összeköto szobával, amely irodaként is használható. A fő hálószoba a hozzá tartozó gardrób szobával különösen érdekes, további rendezettség és kényelmet biztosít. A nappaliból közvetlen kijárat nyílik a kültérre, ami egyedülálló a történelmi városközpontban. Az ingatlan egy vagy két fürdoszobát kínál: egy jól karbantartott fő fürdoszobát káddal, mosdóval és WC-vel, valamint egy további zuhanyzót, így több háztartásbeli számára is zökkenomenetesen indul a nap (ez jelenleg elo van készítve, és az új tulajdonosnak kell elvégeznie). Praktikus tárolási lehetőségek is rendelkezésre állnak – a földszinten található tárolóhelyiség ideális szezonális cikkek vagy háztartási cikkek tárolására. A 2018-as átfogó felújítás részeként az összes vízvezeték, elektromos vezeték, futást és ablakokat kicserélték. A tetőt, beleértve a szerkezeti integritását is, 2016-ban teljesen felújították, ami szilárd alapot biztosít a vásárlóknak. A központi futás egész évben kellemes hőmérsékletet biztosít. A felújított favázás szerkezet és az autentikus építészeti elemek kiemelik az ingatlan egyediségét, így különleges otthonná válik Nördlingen egyik történelmileg legjelentősebb helyén. A lakás felújításra szorul, így lehetősége nyílik az elrendezést az Ön igényeihez igazítani és modern elemekkel kiegészíteni.



**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Részletes felszereltség

- + Baujahr ca. 1615
- + Umfassende Sanierung von 2016 bis 2018
- + 2018: Wasserleitungen, Elektrik, Heizung und Fenster
- + 2016: komplettes Dach inkl. Statik
- + Maisonette-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- + Terrasse
- + bis zu zwei Badezimmer (ein zusätzliches ist vorbereitet und muss noch finalisiert werden)
- + großzügiger Koch- und Essbereich
- + inklusive Einbauküche
- + Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidebereich
- + praktische Abstellraum im Erdgeschoss
- + Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- + inmitten der Nördlinger Altstadt
- + Besonderheit: Der gemeinsame Erwerb der beiden Wohnungen (EG-Maisonette und OG-Maisonette) wäre sinnvoll. Näheres erfahren Sie gerne im persönlichen Gespräch.

**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Minden a helyszínrol

Nördlingen in Bayern ist ein attraktiver Immobilienstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, ausgeglichener Altersstruktur und exzellenter Infrastruktur. Die Stadt bietet moderne Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie gute Anbindung an regionale Wirtschaftszentren. Niedrige Kriminalitätsraten und ein sicheres Umfeld machen Nördlingen besonders für Investoren interessant. Der Immobilienmarkt zeigt konstante Nachfrage bei moderaten Preissteigerungen, während laufende Stadtentwicklungen und Investitionen in Nachhaltigkeit das Wachstumspotenzial stärken.

Die Altstadt von Nördlingen besticht durch historischen Charme, zentrale Lage und begrenztes Immobilienangebot bei hoher Nachfrage, was eine stabile Wertentwicklung sichert. Niedrige Kriminalitätsraten, eine gute Infrastruktur sowie laufende Sanierungen verbinden Tradition mit modernem Wohnkomfort. Hohe Eigentümerquoten und moderate Mietrenditen sorgen für langfristige Stabilität und exzellentes Investmentpotenzial.

Investoren profitieren von der Nähe zu Gesundheits-, Bildungs- und Verkehrseinrichtungen sowie der guten Nahverkehrsanbindung zu regionalen Wirtschaftszentren. Gastronomie und Kultur bieten zusätzliche Lebensqualität, sichern die Nachfrage und stärken die Standortqualität.

Die Altstadt von Nördlingen vereint historische Exklusivität, wirtschaftliche Stabilität und moderne Infrastruktur und bietet beste Voraussetzungen für nachhaltige Wertsteigerung und sichere Kapitalanlage.

**VP azonosító: 25248077 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **További információ / adatok**

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

### **IHRE ANFRAGE**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

### **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.



**VP azonosító: 25248077 - 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)**