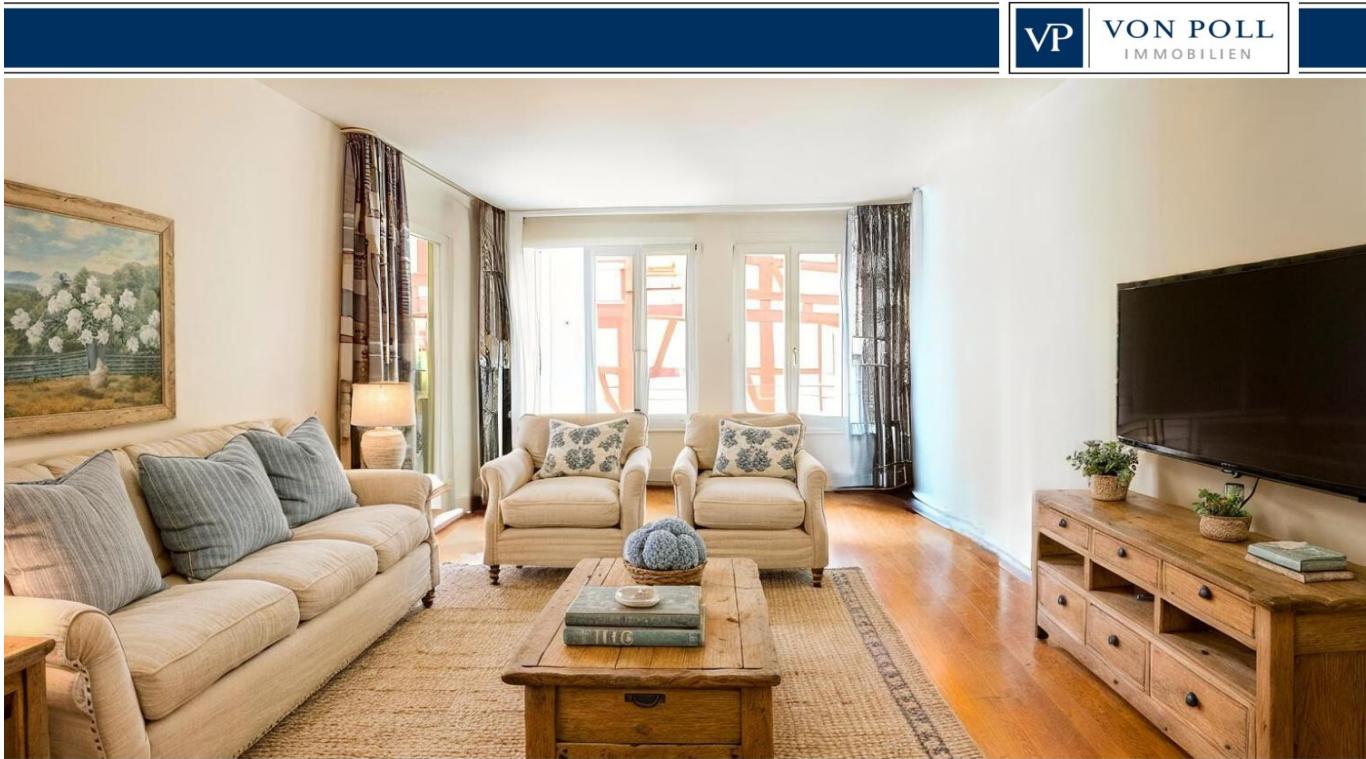


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Akadálymentesített 3 szobás apartman erkélyvel és kétszintes parkolóhellyel Nördlingen óvárosában

VP azonosító: 25248076



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

VÉTELÁR: 380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79,71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25248076                 |
| Hasznos lakótér | ca. 79,71 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                        |
| Szobák          | 3                        |
| Hálószobák      | 2                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1998                     |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 380.000 EUR   |
| Lakás                | Emelet  |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Hasznos terület      | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség        | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                 |

VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanusítvány        |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz           | Végso energiafogyasztás                                 | 84.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanusítvány érvényességének lejárata | 04.06.2028    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                          |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1998                       |

VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248076 - 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?

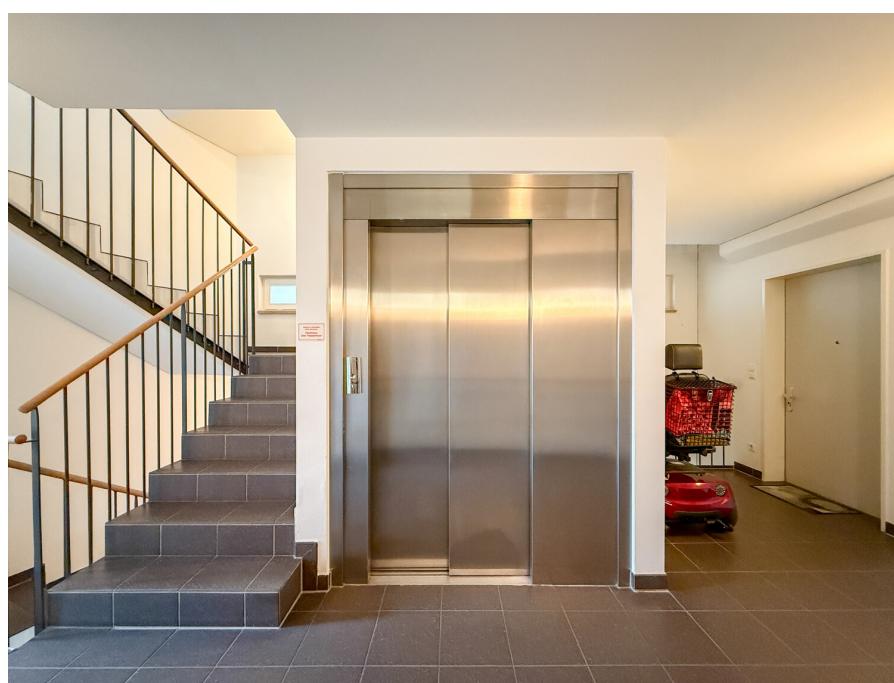
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



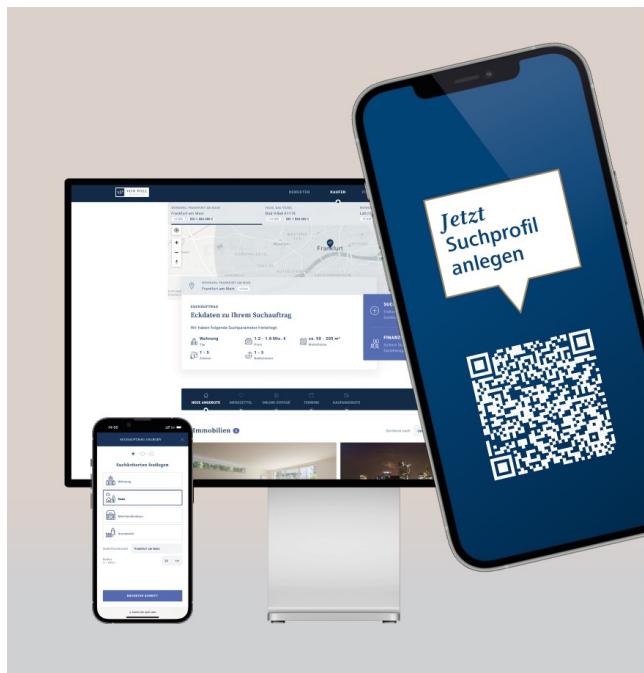
VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters like 'Mietpreis' and 'Flächen'. In front of the laptop is a smartphone displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now) and a QR code.

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

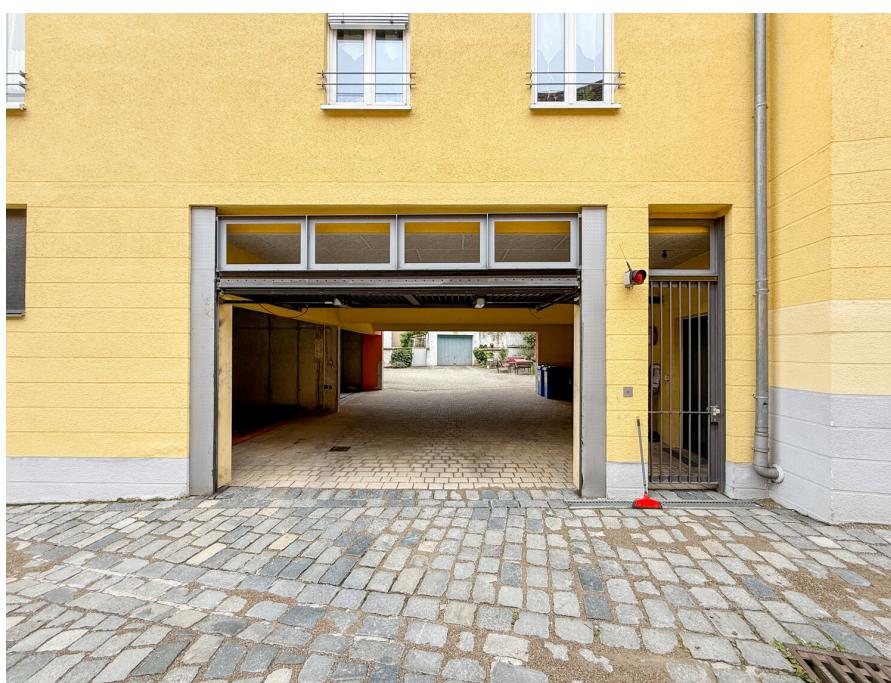
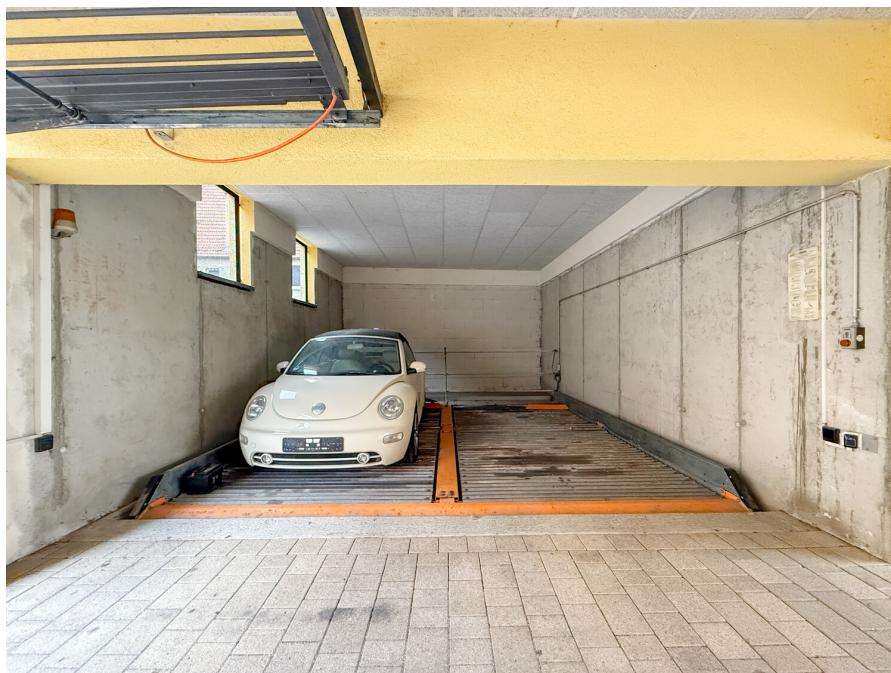
Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük ezen a hirdetésen, ahol egy 1998-ban épült lakópark elso emeletén található, jól karbantartott lakást kínálunk Nördlingen történelmi óvárosának szívében. Körülbelül 79,71 m<sup>2</sup> lakóterületével és jól megtervezett elrendezésével ez az ingatlan ideális hosszú távú tulajdonlásra. A lakás 2013 óta stabil bérleti szerződéssel rendelkezik, havi 750,00 eurós bérleti bevételt, plusz 150,00 eurót a rezsiköltségekre. Ez megbízható megtérülést jelent, növekedési potenciállal. A lakás három arányos szobából áll, köztük két hálószobából és egy nyitott nappali-étkezabol. A vételárban benne foglaltatik a beépített konyha, funkcionálisan felszerelt, és zökkenomentesen illeszkedik a lakótérbe. A földszinten található praktikus tárolóhelyiségek további tárolóhelyet biztosít, és segít a dolgok rendszerezésében. A fürdoszoba akadálymentesített, zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel rendelkezik. A külön vendég-WC fokozza a kényelmet, különösen vendégek vagy több lakó számára, és helyet biztosít egy mosogépnek és szárítógépnek is. A lakás kiemelt előnyei közé tartozik a saját erkély, amely tökéletes a szabadtéri pihenésre, valamint a kétszintes parkolóhely, amely garantálja a stresszmentes parkolást. Az épület liftje szinte minden emeletre kényelmes hozzáférést biztosít, ami különösen elenyös a mozgáskorlátozottak számára. Az épület gondnoki szolgálata biztosítja a közös helyiségek és a muszaki rendszerek rendszeres és megbízható karbantartását, ami jelentesen hozzájárul a komplexum általános, jól karbantartott megjelenéséhez. Az ingatlant egy profi ingatlankezelő kezeli. A jelenlegi havi rezsidíj körülbelül 387,40 euró. A lakás berendezései és berendezései masszívak és hatékonyak. A központi futés kellemes beltéri klímát és egyenletes hőeloszlást biztosít egész évben. A lakás jó állapotban van, jelenleg nem igényel nagyobb felújítást. A környék kiépített infrastruktúrával rendelkezik. Bevásárlási lehetőségek, tömegközlekedés, orvosok és egyéb szolgáltatások mind gyalogosan könnyen elérhetők. Ez praktikus és kényelmes környezetet biztosít mind a jelenlegi, mind a leendo lakók számára. Összefoglalva, ez a lakás lenyugözi a jól megtervezett elrendezésével, modern funkcionalitásával és stabil bérleti bevételével. Ideális ingatlanportfóliójának értékmegorzo kiegészítőjeként. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot. Várunk jelentkezését.

VP azonosító: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Részletes felszereltség

- + vermietete Wohnung - seit 2013 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen 750,00 Euro zzgl. 150,00 Euro Nebenkostenabschlag
- + zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss vorhanden
- + Hausmeisterservice
- + ca. 79,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Balkon
- + Pkw-Duplex-Stellplatz
- + barrierefreies Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC
- + separates Gäste-WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + Einbauküche im Kaufpreis inklusive
- + offener Wohn- und Essbereich
- + Personenaufzug
- + Bei der Immobilie handelt es sich um ein 60+ Haus (Bei Rückfragen, informieren wir Sie gerne im persönlichen Gespräch.)

**VP azonosító: 25248076 - 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: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25248076 - 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 felelősségtörökítésével*

---

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