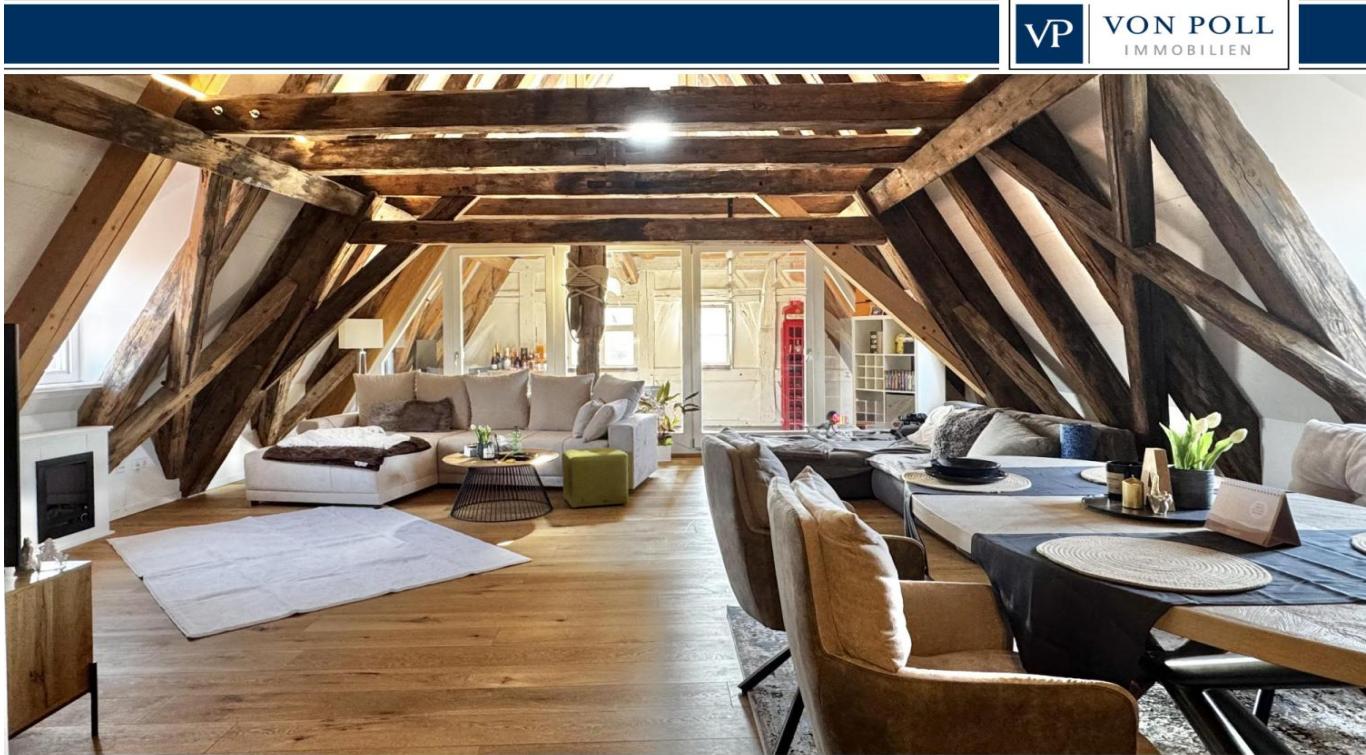


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Exkluzív lakhatás vagy befektetés Nördlingen óvárosának szívében – már kiadva

VP azonosító: 25248075



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

VÉTELÁR: 448.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 111,56 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

**VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25248075</b>
Hasznos lakótér	ca. 111,56 m <sup>2</sup>
Emelet	4
Szobák	2,5
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1460
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	<b>448.000 EUR</b>
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	<b>Újszeru</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Hasznos terület	ca. 17 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.09.2029	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1460

VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248075 - 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)



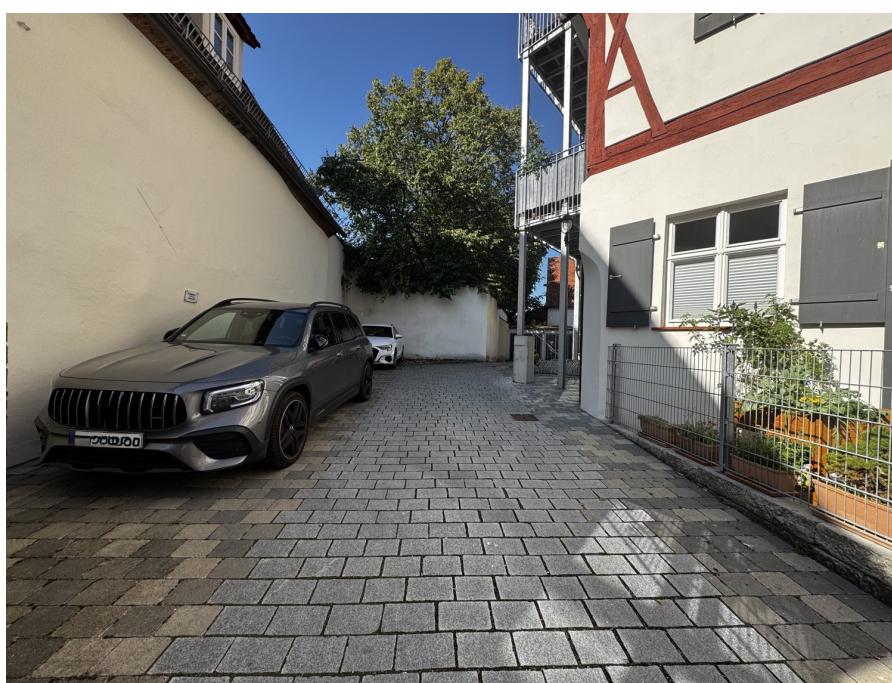
VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248075 - 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

**VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Az elso benyomás

Nördlingen történelmi városközpontjának szívében, ahol az évszázados történelem találkozik a pezsgő városi éleettel, egy ritka gyöngyszem található: egy exkluzív penthouse lakás, amely harmonikusan ötvözi a múlt varázsát a modern kényelemmel. Ez a csodálatos, régi városi ház, amelynek eredete 1460-ra nyúlik vissza, 2018-ban aprólékos és átfogó felújításon esett át, a legmagasabb szabványok és a Bajor Állami Muemlékvédelmi Hivatal irányelveinek betartásával. A történelmi örökséget szeretettel megoríték, miközben egy olyan lakókörnyezetet teremtettek, amely megfelel a modern design, technológia és minőség minden igényének. A lakás szívében egy világos, nyitott teru nappali, étkező és konyha található, körülbelül 55 négyzetméteres. Az egyedi tervezésű, legmodernebb felszerelt konyha zökkenőmentesen integrálódik az elegáns környezetbe, olyan légkört teremtve, amely kulináris élvezetekre és jókedvre derít. A szomszédos társalgóból a város egyik legszebb panorámája nyílik: az óváros háztetői felett az ikonikus "Dániel" látható – egy festményként kibontakozó panoráma, amely a nap bármely szakában különleges hangulatot teremt. A körülbelül 112 m<sup>2</sup>-es lakótérben tágas hálószoba, stílusos, zuhanyzós fürdoszoba, külön vendég-WC és egy praktikus tetötéri szoba található, amely diszkréten tárolóhelyet biztosít. A lakhatási élményt egy privát parkolóhely teszi teljessé – ritka kiváltság ebben a központi helyen. Ez a lakás nem csupán otthon, hanem egy látványosság is. Tavaly óta havi 1150 euroért bérlik (rezsi nélkül), így exkluzív lehetőséget kínál azoknak a befektetőknek, akik értékelik a tartalmat, a helyszínt és a stílust. Egy történelemmel átitatott és fényes jövöt ígérő hely – üdvözöljük új óvárosi menedékében. Érdekli? Akkor várjuk személyes beszélgetésünket ingatlanüzletünkben a nördlingeni Weilbach-házban, vagy tegyük fel velünk a kapcsolatot az urlapon keresztül.

VP azonosító: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Részletes felszereltség

- + Altstadtwohnung mit Denkmalschutz
- + vermietete Wohnung - seit 2024 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen kalt 1.150 €
- + Hausmeisterservice vorhanden
- + hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018
- + ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 2,5 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Lounge)
- + großzügiges Schlafzimmer mit herrlicher Aussicht
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + hochwertige Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich (im Kaufpreis inklusive)
- + großer Loungebereich mit spektakulärem Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen den "Daniel"
- + Personenaufzug bis in das 3. Stockwerk
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettboden)
- + Stellplatz direkt an der Immobilie verfügbar, Kaufpreis 20.000 €

**VP azonosító: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

**VP azonosító: 25248075 - 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 felelősségtartásához*

---

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