

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Informazioni di prima mano: edificio multifamiliare ad alto rendimento in una posizione privilegiata con un concetto di affitto a prova di futuro

Codice oggetto: 25248053



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 2.294,81 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.715 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25248053                                               |
| Superficie netta    | ca. 2.294,81 m <sup>2</sup>                            |
| Anno di costruzione | 2013                                                   |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>18 x Parcheggio<br>interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta                                                              |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 4.189 m <sup>2</sup>                                                  |
| Superficie affittabile | ca. 2294 m <sup>2</sup>                                                   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Balcone                                                         |

Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.06.2035 | Consumo finale di energia                             | 62.80 kWh/m²a                       |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                                |

Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

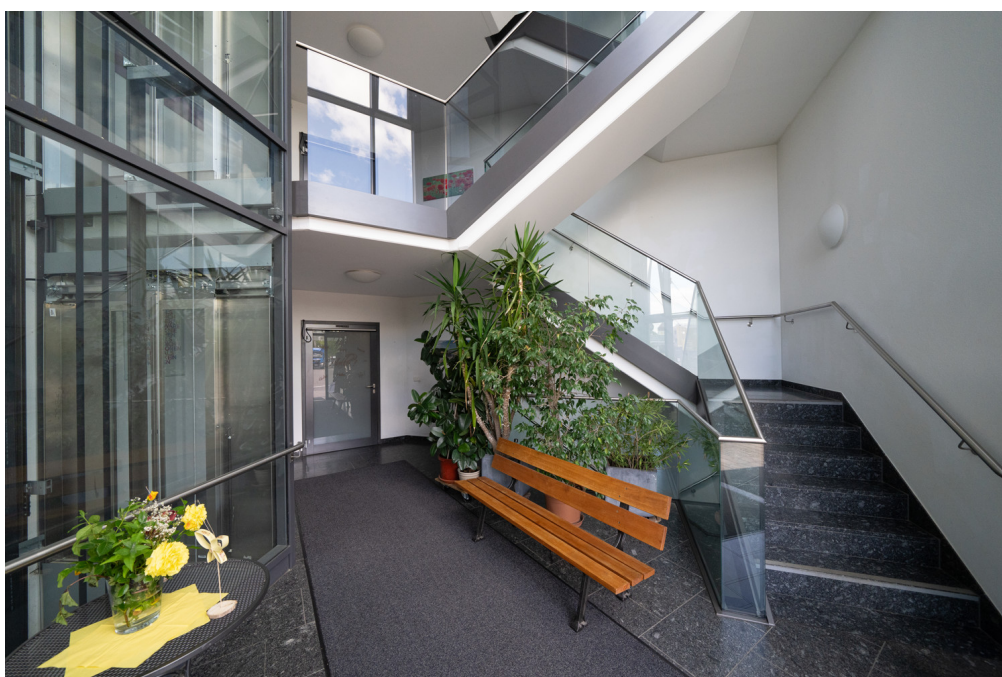
## La proprietà





Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



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)



**Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Una prima impressione

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus in der Nördlinger Stadtmitte ist eine erstklassige Investmentmöglichkeit! Wer ein nachhaltiges und ansprechendes Immobilieninvestment in sehr guter Lage, mit zeitgemäßen Wohnungsgrößen und investitionssicherem Mietermix sucht, findet hier sein passendes Angebot.

Dieses Angebot kombiniert Modernität, eine sehr gute Lage und eine äußerst stabile Vermietungssituation – eine attraktive Option für Kapitalanleger. Es bietet eine solide Renditebasis in hervorragendem Zustand und einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Struktur. Alle Einheiten sind unbefristet und ohne Mietrückstände oder Streitigkeiten vermietet.

Diese exklusive, moderne und hochwertige Liegenschaft umfasst 20 Wohnungen, die sich über das Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und das Dachgeschoss verteilen. Aufgrund der Vermietung des kompletten Erd- und Obergeschosses an einen namhaften solventen Mieter, wurden 10 Wohnungen - an dessen Bedarf angepasst - neu aufgeteilt. Vertragsende des laufenden Mietvertrags über das Erd- und Obergeschoss ist 2038, das Optionsrecht beträgt je 10 Jahre zum jeweiligen Laufzeitende.

Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt ca. 2.295 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt im Untergeschoss des Gebäudes eine Tiefgarage mit 18 Einzel-Stellplätzen sowie einer Stellplatzfläche für Fahrräder.

Die Jahresmieteinnahmen (Kaltmiete) aktuell liegen bei ca. 224.040,- €, anhand der aktuell möglichen Mietsteigerungen ergäbe sich auch ein sofort umsetzbares Potential von ca. 270.619,- €. Das Anwesen war seit dem Bau ausschließlich vom Eigentümer in Familienhand geführt, sehr gut in Schuss gehalten und von einer Hausverwaltung betreut. Die Nebenkosten sind ausgesprochen niedrig, was der schlanken Verwaltung auf Basis eines Eigentümers sowie der energetischen Ausstattung des Gebäudes zuzurechnen ist.

Das Anwesen wurde von 2011 - 2013 erbaut und ist in einem neuwertigen Zustand. Es stehen keine Maßnahmen an. Die Lage kann als ausgesprochen attraktiv bezeichnet werden. Die Liegenschaft befindet sich in der Stadtmitte von Nördlingen. In wenigen Minuten ist die Nördlinger Altstadt mit ihrer belebten Innenstadt und vielen Restaurants und Cafés zu erreichen. Sämtliche weitere Bedürfnisse des Alltags befinden sich fußläufig, sodass die Vermietbarkeit der Wohnungen als exzellent bezeichnet werden

kann. Zusätzliche Annehmlichkeiten, wie ein Aufzug, eine Tiefgarage, Barrierefreiheit, Balkone und Dachterrassen sowie eine hochwertige und geschmackvolle Ausstattung unterstreichen diesen Umstand.

Eine optimale Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben. In Nördlingen selbst gibt es zahlreiche mittelständische Unternehmen, im Umkreis von einer halben Stunde sind Firmen, wie Airbus oder Zeiss erreichbar, was die Attraktivität der Lage zudem steigert.

Pluspunkte der Immobilie:

- + nachhaltiges Investment in Top-Zustand, ideal für eine langfristige Rendite
- + vollständig und langfristig vermietet, mit eingespielter Verwaltung
- + Mietvertrag EG + OG: Laufzeit 25 Jahre, Restlaufzeit 13 Jahre (hohe Wahrscheinlichkeit der Verlängerung – andernfalls einfache Neuvermietung beispielsweise an Pflegeeinrichtungen)
- + Mietvertrag EG + OG: sämtliche Renovierungs-, Modernisierungs-, Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen trägt der Mieter
- + Miete EG + OG als Indexmiete
- + Mietverträge 2. OG und DG: unbefristet
- + begehrte Innenstadtlage – Top Vermietbarkeit
- + hochwertige Ausstattungen, die über Vermietobjekte weit hinausgehen
- + Tiefgarage mit 18 PkW-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen
- + Barrierefreiheit im gesamten Haus
- + Glasatrium mit Glasaufzug
- + Wohneinheiten im 2. OG und DG ebenfalls allesamt barrierefrei
- + 5 der 6 Wohneinheiten im 2. OG mit Balkon
- + alle 4 Wohneinheiten im DG mit Terrasse – Penthauswohnungen
- + umfangreiches Inventar mitverkauft (behindertengerechte Ausstattungen im EG + OG, fünf Einbauküchen)

Wir haben Ihr Interesse an dieser hervorragenden Investmentmöglichkeit geweckt? Gerne senden wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse am Erwerb und unter Angabe Ihrer vollständigen Daten auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen, Fotos sowie weiteren Daten zu Mieteinnahmen, Mietverträgen und Nebenkosten zu. Aus Diskretionsgründen können wir von vermieteten Wohnungen hier keine Bilder veröffentlichen.

Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dettagli dei servizi

- + Repräsentatives Mehrfamilienhaus mit zeitloser Architektur
- + ca. 4.189 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche
- + ca. 2.295 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 1.715 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- + Massivbau
- + Attraktives, renditestarkes Vermietkonzept durch langfristige Kooperation mit institutionellem Kunden
- + 10 hoch- und neuwertige Wohnungen von 67,69 m<sup>2</sup> bis 158,15 m<sup>2</sup>
- + Davon 4 Penthaus-Wohnungen
- + 12 Einheiten zu 2 Wohneinrichtungen umgebaut (gesamt ca. 1.271,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- + Tiefgarage mit 18 PkW-Stellplätzen Fahrradplätzen
- + Voll unterkellert
- + Kellerräume für alle Einheiten
- + Waschküche
- + Mehrere Balkone, Terrassen und Dachterrassen, Garten
- + Gas-Zentralheizung
- + Einbauküchen gehören größtenteils zum Haus
- + Lüftungsanlage
- + Energieeffizienzklasse B
- + Barrierefreie Ausstattung
- + Behindertengerechte Ausstattung im EG + OG
- + Glasatrium
- + Glasaufzug
- + Größtenteils bodentiefe Fenster
- + Hochwertige Vinylparkettböden



**Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

Zwischen Schwäbischer und Fränkischer Alb, nur wenige Kilometer nördlich der Donau liegt das Ries mit einem Durchmesser von annähernd 22 Kilometern. Vor etwa 14,8 Millionen Jahren schlug hier ein Meteorit dieses riesige Loch in die Alblandschaft. Der entstandene „Rieskrater“ ist nicht nur für Touristen eine Attraktion. Heute leben hier im Landkreis Donau-Ries gut 133.000 Einwohner. Der Wirtschaftsstandort wird durch einen starken Mittelstand geprägt. Ein gesunder Branchenmix sorgt für eine stabile Wirtschaftsstruktur. Dass es sich hier ausgezeichnet arbeiten und leben lässt, wird immer wieder bei verschiedenen Studien und Rankings bestätigt, unter anderem jeweils Platz 3 bei der Lebensqualität und kommunalen Investitionen, Platz 10 beim Wirtschaftsranking von Focus Money.

Als nördlichster bayerischer Landkreis im Regierungsbezirk Schwaben verfügt er mit den Bundesstraßen B 2, B 16 und B 25 über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 9, A 7 und A 8. Zudem bestehen gute Zugverbindungen nach Augsburg, München und Nürnberg.

Das Objekt befindet sich in bester Lage der Stadt Nördlingen, die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig.

**Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### IHRE ANFRAGE:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. Ein Finanzierungsnachweis in Höhe des aufgerufenen Kaufpreises ist obligat.

**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.

Codice oggetto: 25248053 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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