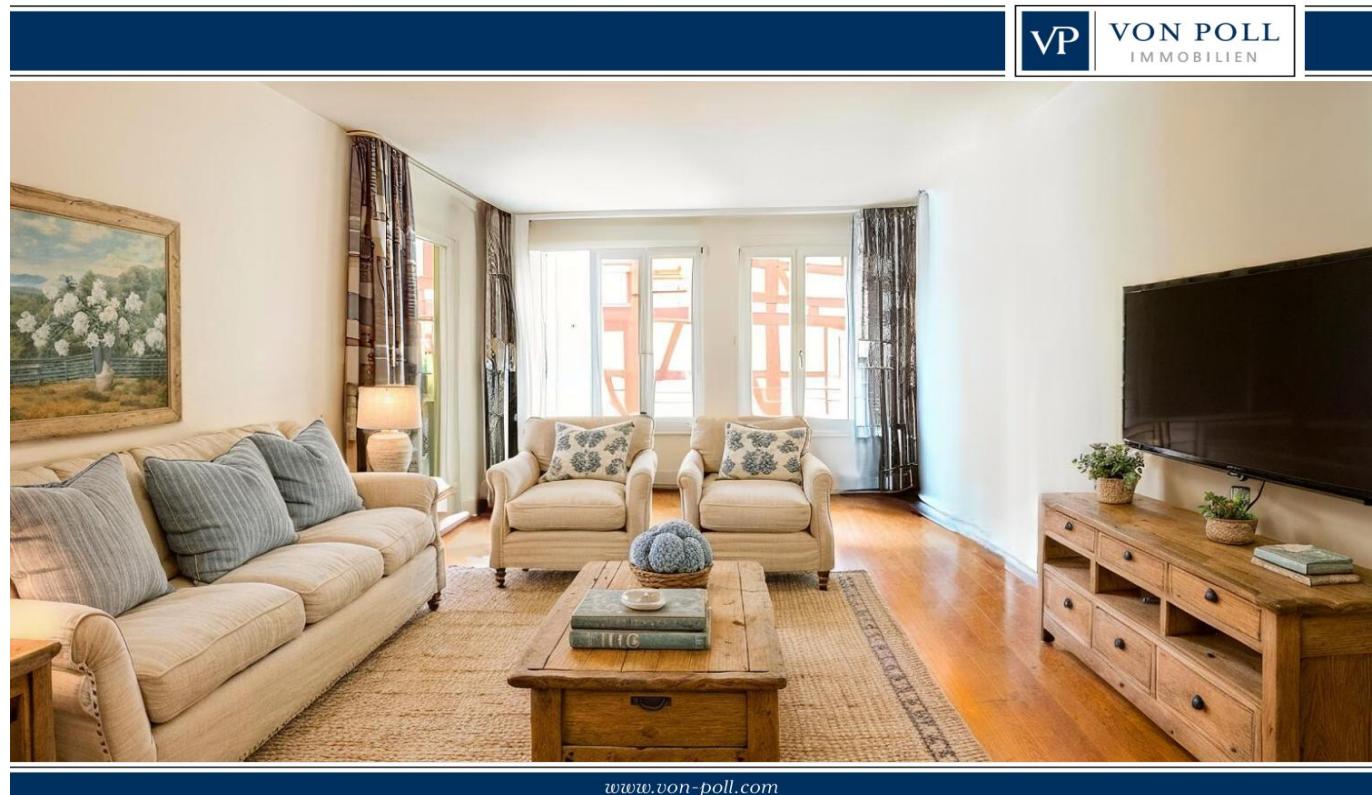


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Appartamento trilocale senza barriere architettoniche con balcone e posto auto duplex nel centro storico di Nördlingen

*Codice oggetto: 25248076*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,71 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25248076</b>	Prezzo d'acquisto	<b>380.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 79,71 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano</b>
Piano	<b>1</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>3</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Camere da letto	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>1</b>	Superficie lorda	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1998</b>	Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



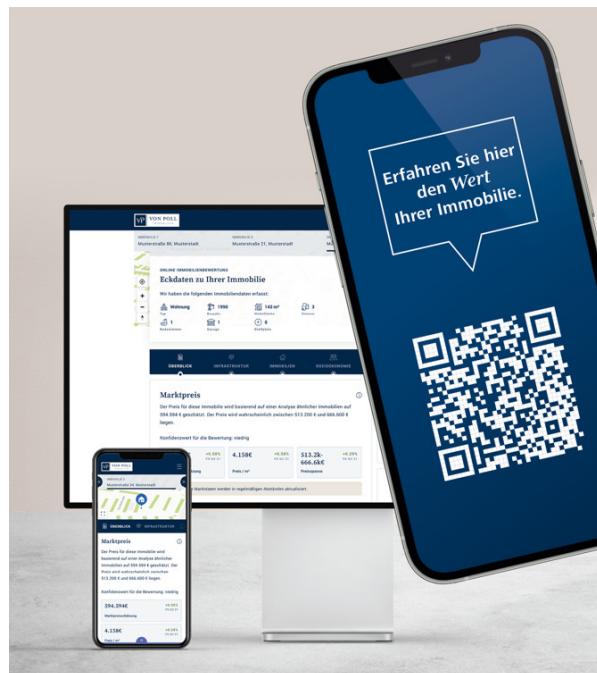
Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Jetzt Suchprofil anlegen

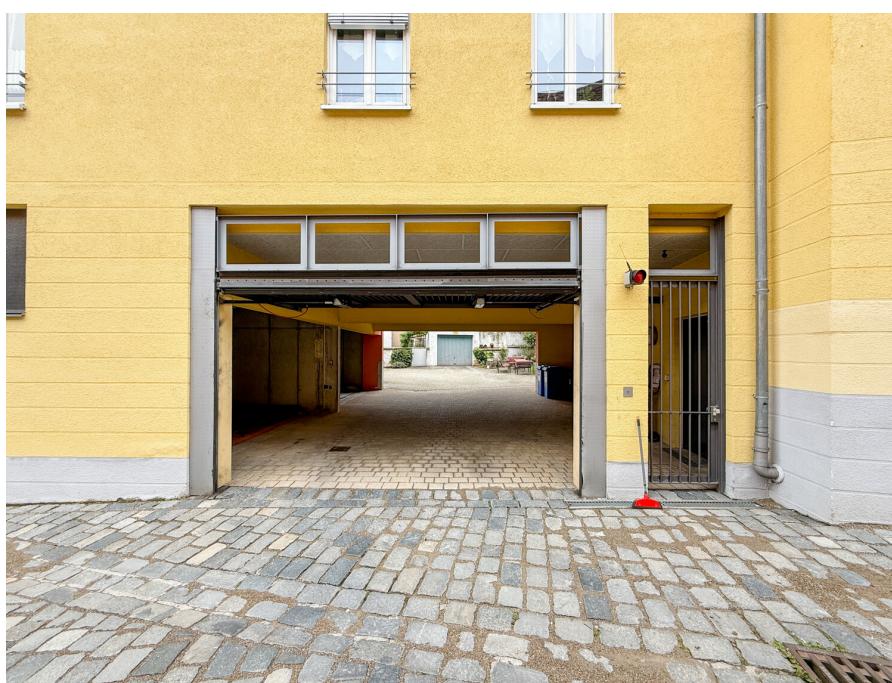
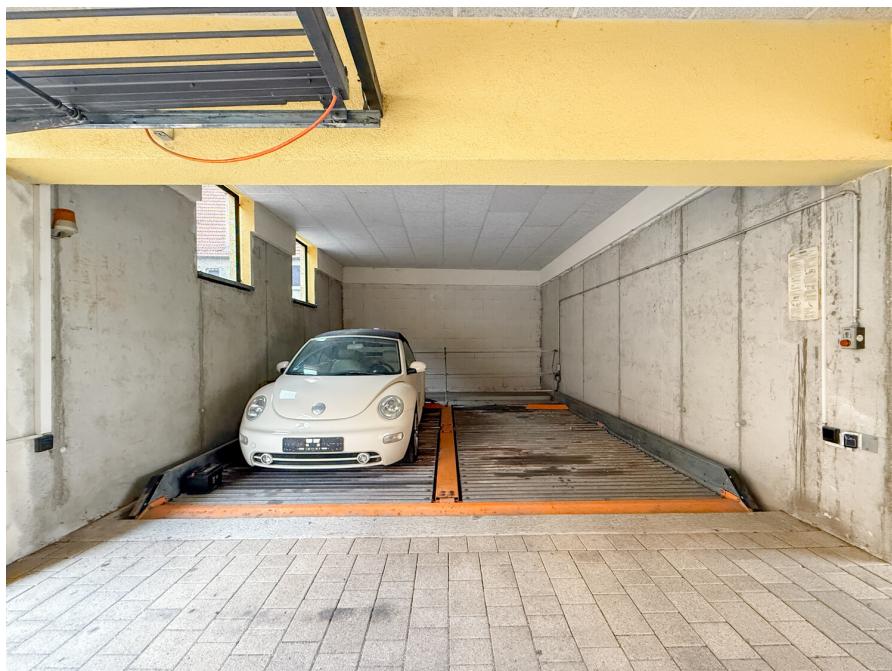
Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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

**Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Una prima impressione

Benvenuti a questo annuncio per un appartamento ben tenuto al primo piano di un complesso residenziale completato nel 1998 nel cuore del centro storico di Nördlingen. Con circa 79,71 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una disposizione ben progettata, questa proprietà è ideale per una proprietà a lungo termine. L'appartamento è affittato stabilmente dal 2013, generando un reddito mensile di 750,00 € più 150,00 € di spese condominiali. Questo rappresenta un rendimento affidabile con potenziale di crescita. L'appartamento è composto da tre locali ben proporzionati, tra cui due camere da letto e una zona giorno e pranzo open space. La cucina componibile, inclusa nel prezzo di acquisto, è attrezzata in modo funzionale e si integra perfettamente nella zona giorno. Un pratico ripostiglio al piano terra offre ulteriore spazio e aiuta a mantenere tutto in ordine. Il bagno è privo di barriere architettoniche e dispone di doccia, lavandino e WC. Un bagno per gli ospiti separato aumenta la comodità, soprattutto per gli ospiti o per più occupanti, e offre anche spazio per una lavatrice e un'asciugatrice. Tra i punti di forza dell'appartamento figurano un balcone privato, perfetto per rilassarsi all'aperto, e un posto auto duplex che garantisce un parcheggio senza stress. L'ascensore del palazzo offre un comodo accesso a quasi tutti i piani, il che è particolarmente utile per le persone con disabilità motorie. Il servizio di portineria del palazzo garantisce una manutenzione regolare e affidabile delle aree comuni e degli impianti tecnici, contribuendo in modo significativo all'aspetto generale curato del complesso. L'immobile è gestito da un amministratore immobiliare professionista. Le spese condominiali mensili attuali ammontano a circa € 387,40. Gli impianti e gli accessori dell'appartamento sono solidi ed efficienti. Il riscaldamento centralizzato garantisce un clima interno confortevole e una distribuzione uniforme del calore durante tutto l'anno. L'appartamento è in buone condizioni e al momento non necessita di importanti lavori di ristrutturazione. La zona circostante offre un'infrastruttura ben consolidata. Negozi, trasporti pubblici, medici e altri servizi sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Questo offre un ambiente pratico e confortevole sia per gli attuali che per i futuri residenti. In conclusione, questo appartamento colpisce per la sua disposizione ben progettata, la funzionalità moderna e il reddito da locazione stabile. È ideale come aggiunta al vostro portafoglio immobiliare, che ne preserva il valore. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Dettagli dei servizi

- + 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.)

**Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

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 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 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.

**Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt 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)