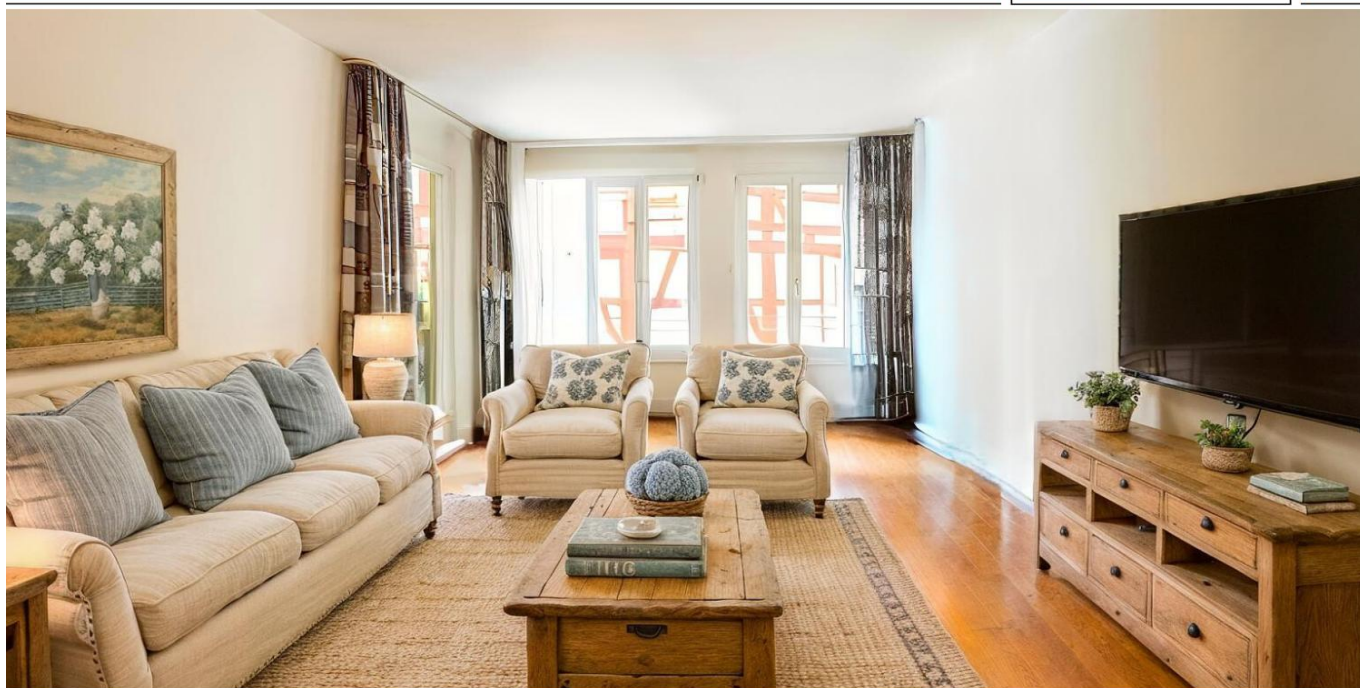


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Codice oggetto: 25248076



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,71 m² • 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	25248076
Superficie netta	ca. 79,71 m ²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	84.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

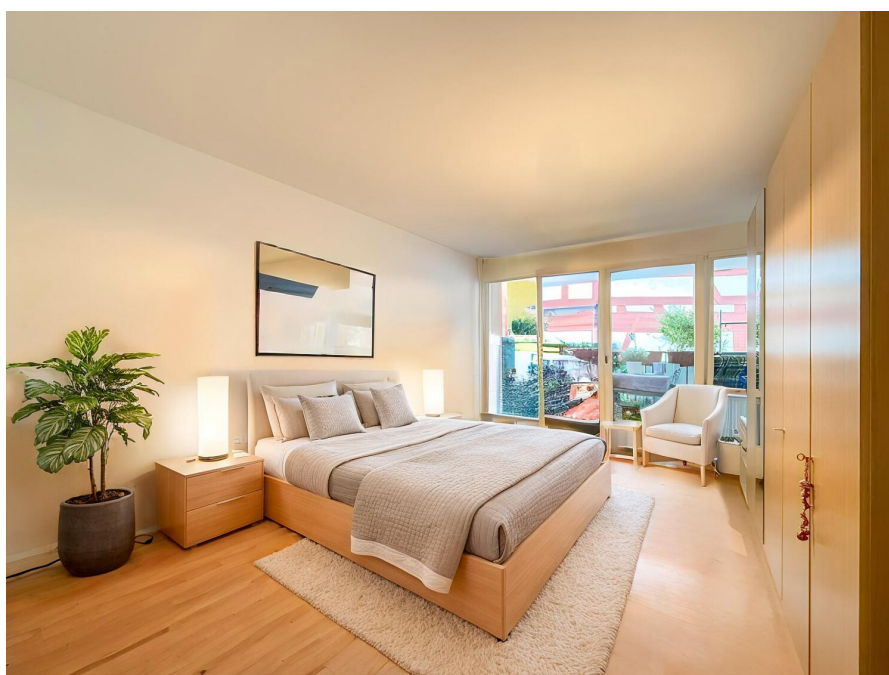
Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

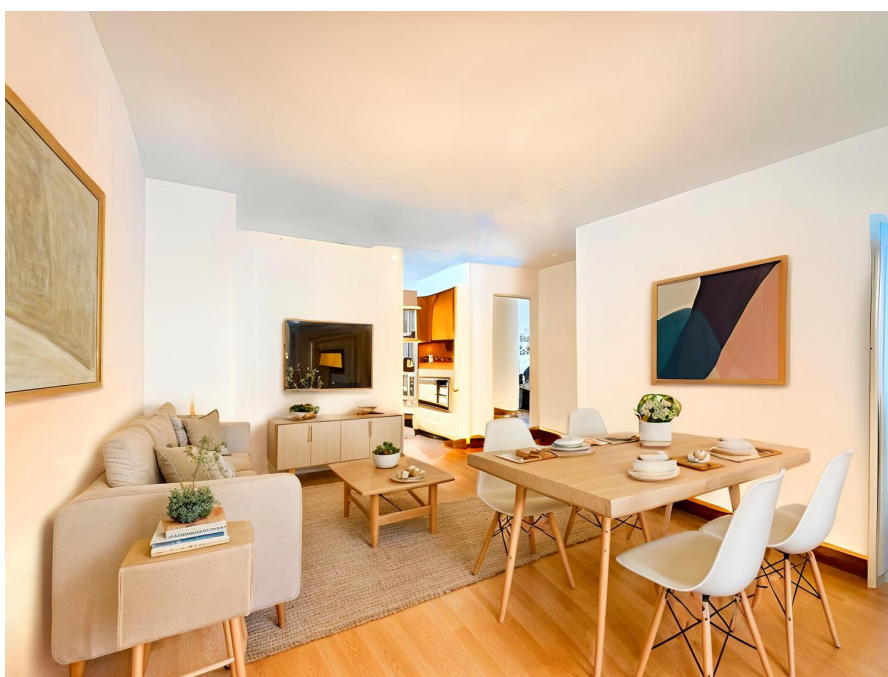
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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?

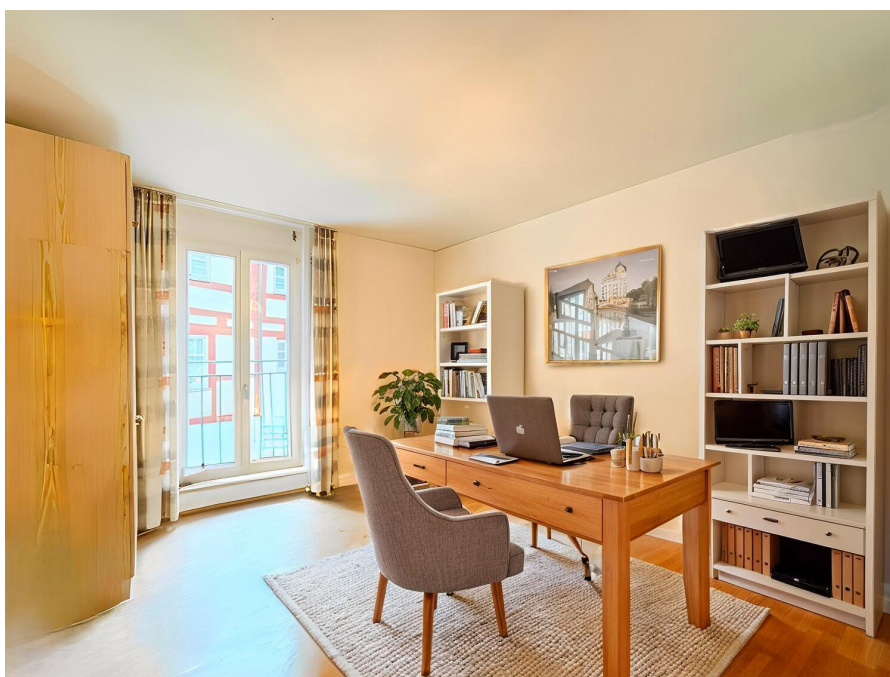
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



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

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

www.von-poll.com

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 m² 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 m² 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/(m²*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 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. **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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com