

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiver Rendite in bester Lage

Codice oggetto: 25248096



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,5 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 100 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25248096 - 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: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248096
Superficie netta	ca. 136,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1470

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 78 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 214 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio

**Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Riscaldamento autonomo</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Legally not required</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>		

Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 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: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



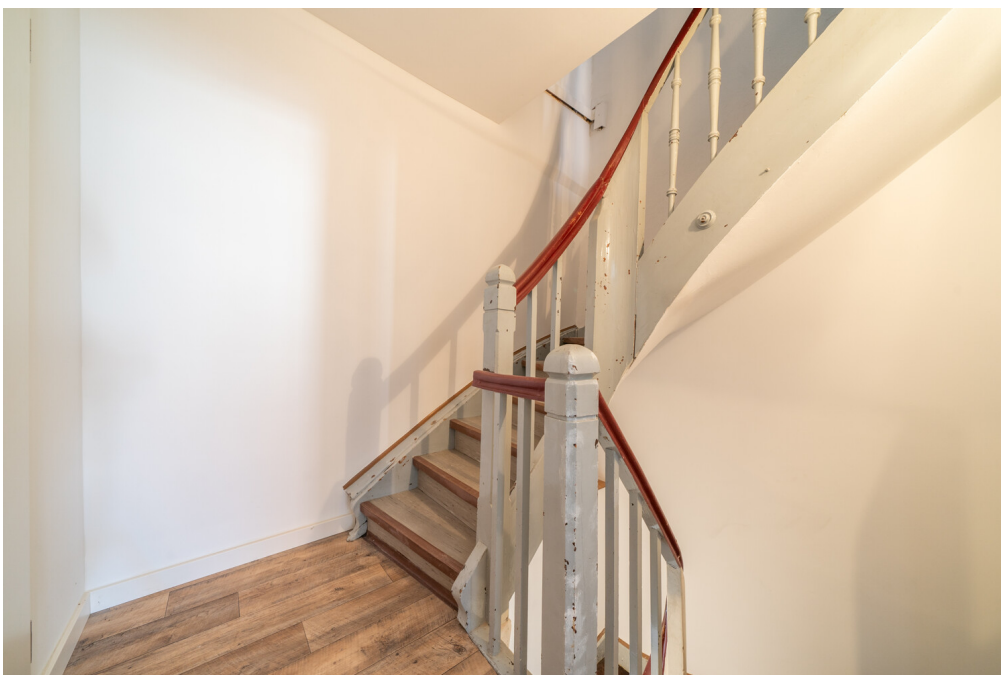
Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 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](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Una prima impressione

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als attraktive Kapitalanlage mit stabilen und planbaren Mieteinnahmen bei gleichzeitig sehr geringem Verwaltungsaufwand. Das Einzeldenkmal, ursprünglich im Jahr 1470 errichtet, befindet sich auf einem ca. 100 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde teilweise modernisiert und instand gehalten. Die Kombination aus historischem Charme, solider Substanz und zentraler Lage macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigem Werterhalt.

Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltmiete von 30.000 €, wodurch sich eine attraktive Rendite von ca. 5,2 % ergibt. Besonders hervorzuheben ist die Vermietungssituation: Das gesamte Objekt, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen in den Obergeschossen, ist vollständig an nur einen Pächter vergeben. Für den Eigentümer bedeutet dies eine besonders komfortable Struktur mit nur einem Vertragspartner und entsprechend geringem organisatorischem Aufwand.

Zusätzliche Sicherheit und langfristige Planbarkeit bieten die bestehenden Pachtverträge, die mit einer Indexierung versehen sind und lange Laufzeiten (10 Jahre) haben. Dies gewährleistet eine kontinuierliche Entwicklung der Mieteinnahmen und reduziert den Verwaltungsaufwand auf ein Minimum.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für gastronomische Nutzung geeignet. Die Lage innerhalb der historischen Stadtmauern mit hoher Besucherfrequenz bietet hierfür beste Voraussetzungen. Ergänzend steht ein charakteristischer Gewölbekeller zur Verfügung, der aktuell als Lagerfläche für die Gastronomie genutzt wird und zusätzlichen funktionalen Mehrwert bietet.

In den beiden Obergeschossen befinden sich großzügige, lichtdurchflutete Wohnungen, die ebenfalls zur Stabilität der gesamten Vermietung beitragen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über einen bislang nicht ausgebauten Dachboden, der weiteres Entwicklungspotenzial bietet und perspektivisch zusätzlichen Wohnraum schaffen kann.

Technisch wurde die Immobilie in Teilen modernisiert. Die Elektrik im gesamten Gebäude wurde erneuert und im Erdgeschoss wurden neue Fenster eingebaut. Die vorhandenen Sanitärausstattungen sind funktional und ermöglichen eine unmittelbare Nutzung ohne kurzfristigen Investitionsbedarf. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand.

**Ein weiterer Vorteil ergibt sich aus dem Denkmalschutzstatus der Immobilie, der insbesondere für Kapitalanleger interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten eröffnet und die Wirtschaftlichkeit zusätzlich verbessert.**

**Die Lage innerhalb der Altstadt von Nördlingen zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege sowie eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen aus. Fußgängerzone, Gastronomie, Einzelhandel und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Insgesamt handelt es sich um eine solide und renditestarke Kapitalanlage in bester Lage, die durch ihre klare Struktur, langfristige Vermietung und geringe Verwaltungsintensität besonders für Anleger geeignet ist, die Wert auf Sicherheit, Beständigkeit und planbare Einnahmen legen.**

**Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Dettagli dei servizi**

- + **Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage von Nördlingen**
- + **Komplettes Haus an einen Pächter vergeben**
- + **Langfristige Mietverträge (10 Jahre) mit Indexierung**
- + **Geringer organisatorischer Aufwand, nur ein Pächter**
- + **Komplette Elektrik erneuert**
- + **Fenster im EG erneuert**
- + **Interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (Einzeldenkmal)**

**Codice oggetto: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt 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. 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: 25248096 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **Ulteriori informazioni**

### **MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALIMMOBILIEN**

Diese Immobilie ist denkmalgeschützt (kein Einzeldenkmal, sondern innerhalb des Ensembleschutzes) und bietet daher Möglichkeiten von steuerlichen Einsparungen und ist ggf. förder- und zuschussfähig. Wer selbst im Denkmal wohnt, kann zehn Jahre lang bis zu neun Prozent der Kosten, die zur Erhaltung des Gebäudes aufgewendet werden, steuerlich absetzen. Bei Vermietung sind sogar 100% möglich. Bitte beachten Sie hierzu entsprechende Formalitäten und Voraussetzungen. Eine steuerliche Beratung und ein Termin bei der Denkmalschutzbehörde sind angeraten. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

**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.

**Codice oggetto: 25248096 - 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](http://www.von-poll.com)**