

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Wohntraum in der Nördlinger Altstadt - Elegantes Wohnhaus mit Garten und Garage

Número da propriedade: 24248036



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

PREÇO DE COMPRA: 749.990 EUR • ÁREA: ca. 239,14 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 309 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24248036	Preço de compra	749.990 EUR
Área	ca. 239,14 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Disponibilidade	23.04.2024	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 47 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1490		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Elétrico		

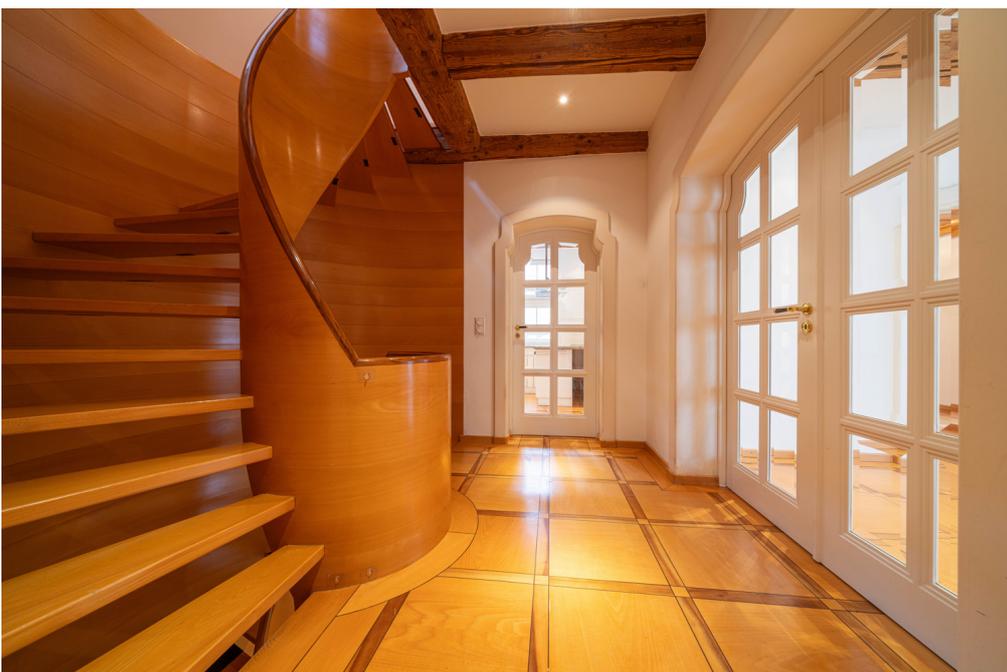
Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel

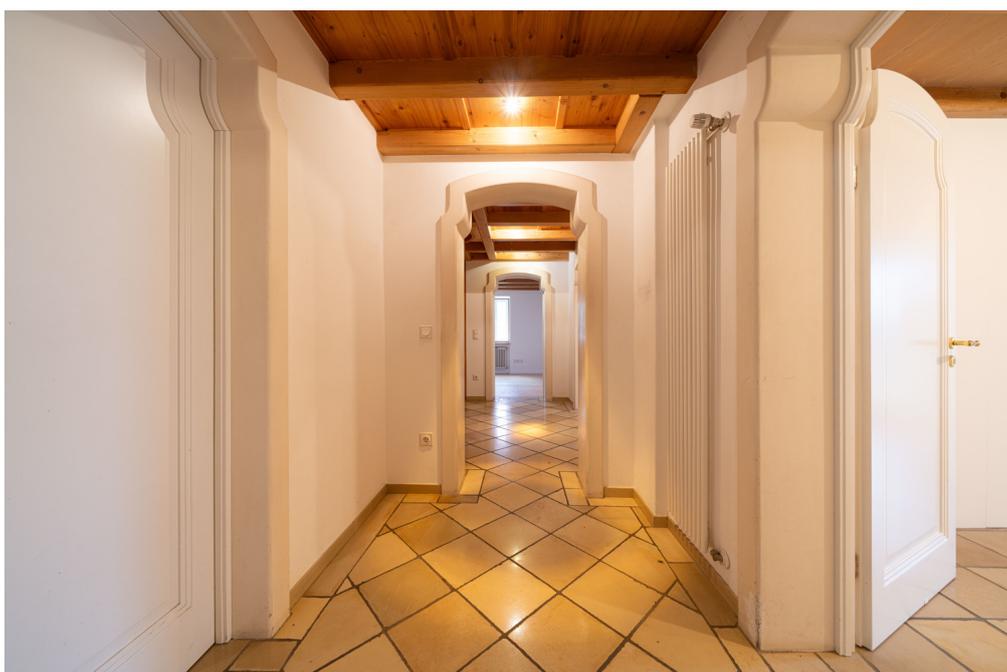


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

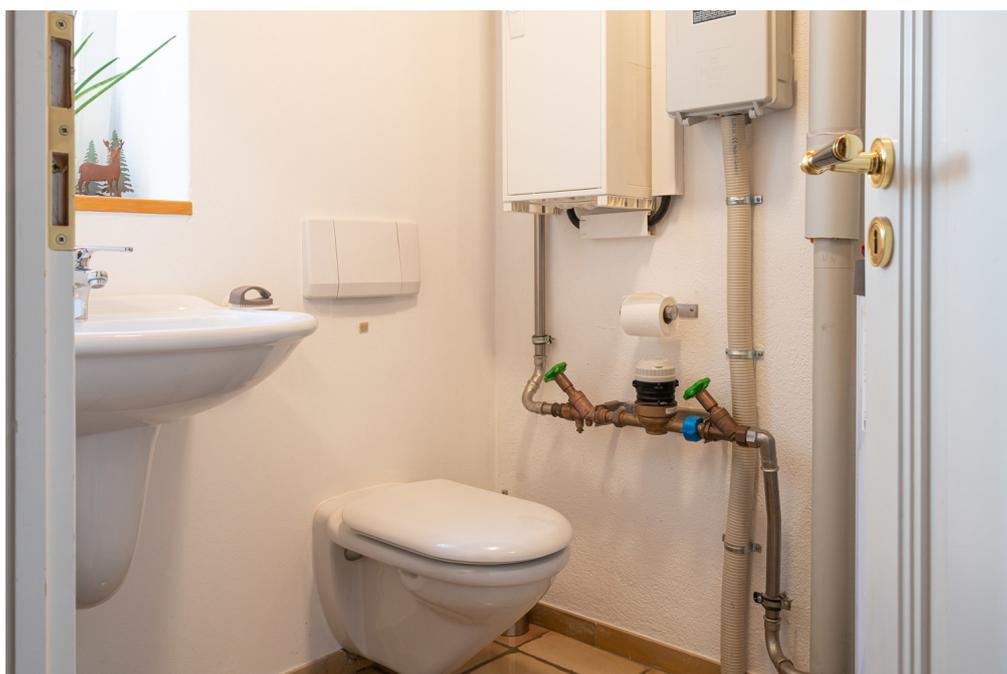
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



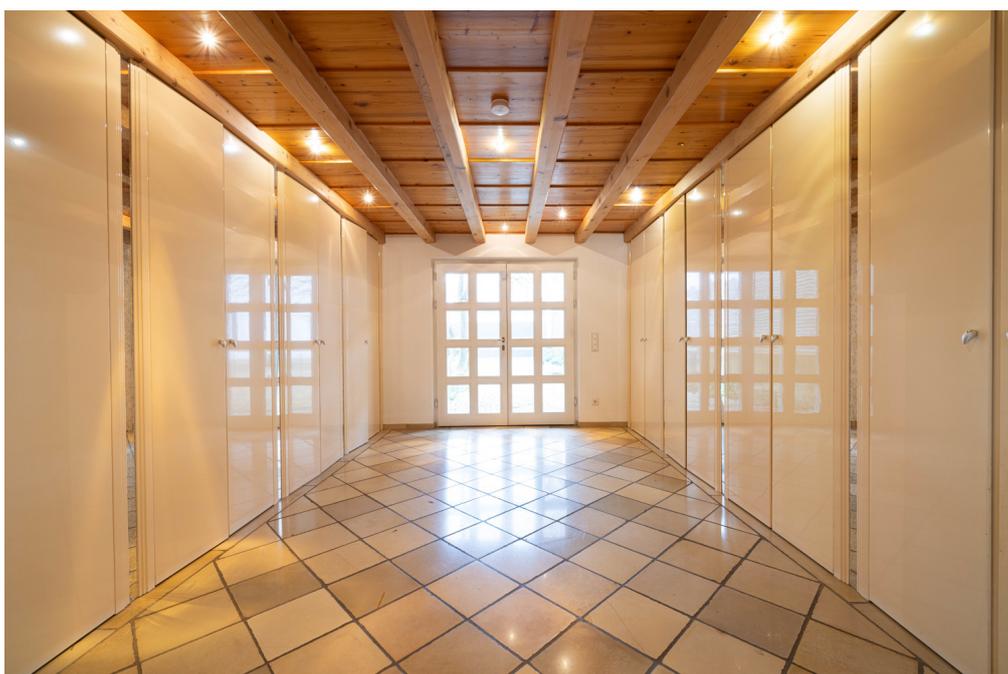
Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Uma primeira impressão

Dieses Schmuckstück erwartet Sie in begehrter Innenstadtlage in einer ruhigen Stichstraße endend, inmitten des historischen Stadtkerns von Nördlingen. Das charmante Fachwerkhaus lässt keine Wünsche offen: Ausreichend viel Wohnfläche auch für die große Familie, sonniger Garten, Terrasse, Wintergarten und Doppelgarage sowie die Möglichkeit noch weiteren Wohnraum zu schaffen. Diese seltene Gelegenheit, die Ihnen mit dieser exklusiven Immobilie geschaffen wird, sollten Sie nutzen. Die großzügige Wohnfläche mit ca. 239 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen. Anfang bis Mitte der 1990er Jahre wurde die Ende des 15. Jahrhundert erbaute Scheune in ein Einfamilienhaus umgewandelt. 2016 wurde die Gastherme erneuert. Die komfortable Doppelgarage befindet sich direkt am Wohnhaus. Oberhalb der Garage wurde der beheizte Wintergarten geschaffen. Das Wohnhaus bietet Ihnen 8 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC und diverse Abstellräume sowie den herrlichen Wintergarten. Die Terrasse sowie die Gartenfläche direkt am Haus sind absolute Raritäten und laden zu ruhigen Stunden im Freien ein. Darüber hinaus liegen bereits genehmigte Pläne vor, die Immobilie als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohnungen umzubauen. So können Sie weitere, attraktive Mieteinnahmen erhalten. Derzeit führt Sie ein großzügiger Eingangsbereich ins Haus, wo Sie einen offen gestalteten Flur mit passgenauen Einbauschränken, ein Gästezimmer, Bibliothek und einen weiteren, bisher als Hauswirtschaftsraum genutzten Raum finden. Ein Gäste-WC ist im Erdgeschoss im Technikraum vorhanden. Über die gewendelte Massivholztreppe gelangen Sie in den zentralen Bereich dieses Hauses, das Obergeschoss. Der Grundriss ist durchdacht und großzügig: Eine herrliche, lichtdurchflutete Küche mit Kochinsel schließt sich an den mit einem Kachelofen ausgestatteten Essbereich an. Weiter gelangen Sie von hier in das Wohnzimmer mit offenem Kamin. Der zentrale Wohnraum besticht durch seine exklusive Ausstattung. Hochwertigste Holzböden und Decken, bodentiefe Sprossenfenster und hohe Decken, heben die Wohnqualität auf ein neues Level. Komplettiert wird diese Qualität durch den angeschlossenen beschattbaren Wintergarten. Über das Wohnzimmer und den Wintergarten gelangen Sie auf den Westbalkon. Das Obergeschoss verfügt noch über ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen praktischen Vorratsraum. Im Dachgeschoss ist der Privatbereich untergebracht: zwei Schlafzimmer, ein weitläufiger Ankleidebereich sowie ein edles Badezimmer mit schicker Wanne, Toilette und doppeltem Waschecken. Im Dachgeschoss wurde ein hochwertiger Holzdielenboden verlegt. Als Stauraum dient noch der isolierte Dachspitz, der durch eine Auszugtreppe begehbar ist. Der Außenbereich bietet Ihnen viele Gelegenheiten zur Erholung und Verwirklichung Ihrer Gartenprojekte. Der Garten, der über die Bibliothek im Erdgeschoss und über das Hoftor erreichbar ist, verfügt über eine optimale Süd-Ost-Ausrichtung.

Außerdem gibt es noch einen Freisitz mit westlicher Ausrichtung, der über eine Treppe zum Balkon führt. Genießen Sie die liebevoll gestalteten Räume, die einmaligen Holztüren, die geschmackvollen Jurasteinböden und Holzdielen und den offenen Kamin im Wohnzimmer. Hier hat Wohnen Stil und Sie finden Behaglichkeit verbunden mit perfekter Innenstadtlage vor. Bei Instandsetzungen profitieren Sie von der Denkmalschutz-Abschreibung. Das Gebäude ist ein Einzeldenkmal. Das hier angebotene Wohnhaus mit Doppelgarage und Garten verfügt über ein noch neu zu vermessenden Grundstück von ca. 309 m<sup>2</sup>. Momentan ist es noch zusammengelegt mit dem benachbarten Flurstück, auf dem sich ein kernsanierungsbedürftiges, dennoch charmantes Mehrfamilienhaus befindetet. Diese kann inkl. Grundstück zum Preis von 199.000 € zusätzlich erworben werden. Inklusiv diesem würde das gesamte Anwesen ca. 514 m<sup>2</sup> umfassen. Eine Terrasse vor dem zweiten Wohnhaus wurde liebevoll angelegt und bietet sich optimal als Grillplatz. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf ein Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen.

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Detalhes do equipamento

- + bezugsbereites gepflegtes schickes Einzeldenkmal in der Nördlinger Altstadt
- + Option zweites Gebäude mit Gartenanteil zusätzlich zu erwerben für 199.000 €
- + ebenso nutzbar als Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (genehmigte Pläne liegen vor)
- + ca. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 78 m<sup>2</sup> EG, 94 m<sup>2</sup> OG, 67 m<sup>2</sup> DG
- + 8 Zimmer
- + besondere Ausstattung, wie z. B. offener Kamin
- + hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- + 1 Balkon, 1 Freisitz und herrlicher Garten
- + Doppelgarage mit elektrischem Tor
- + Tageslichtbäder mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC
- + zentrale Innenstadtlage innerhalb der Stadtmauer
- + Kernsanierung Mitte der 90er Jahre
- + 2016 neue Gaszentralheizung
- + Fußbodenheizung im Obergeschoss
- + Echtholzparkettböden

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 24248036 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Circunscrição de Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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