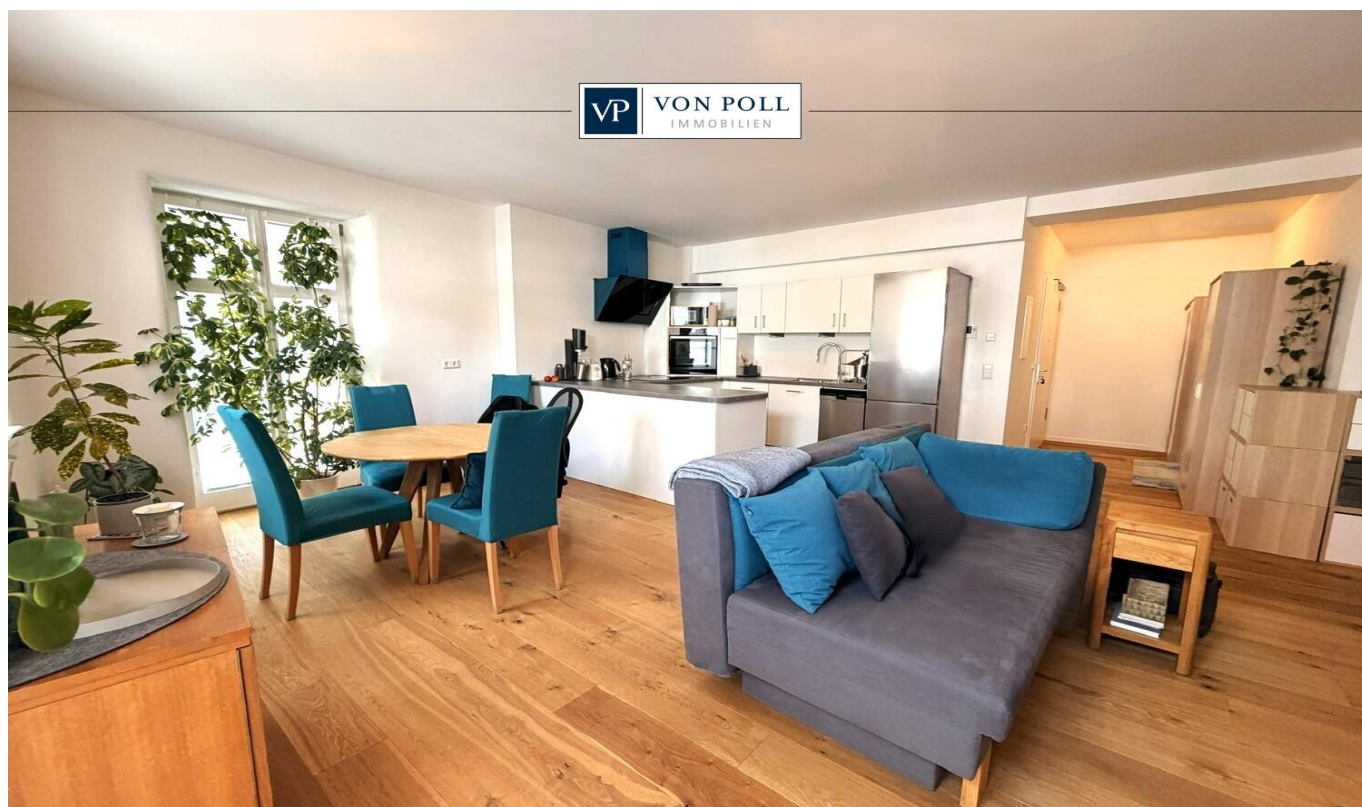


Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Neuwertige 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse in bester Altstadtlage

Número da propriedade: 26248098



PREÇO DE COMPRA: 310.000 EUR • ÁREA: ca. 85,39 m² • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

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

Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Numa vista geral

Número da propriedade	26248098
Área	ca. 85,39 m ²
Piso	1
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1460

Preço de compra	310.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 5 m ²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	30.09.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	107.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1460

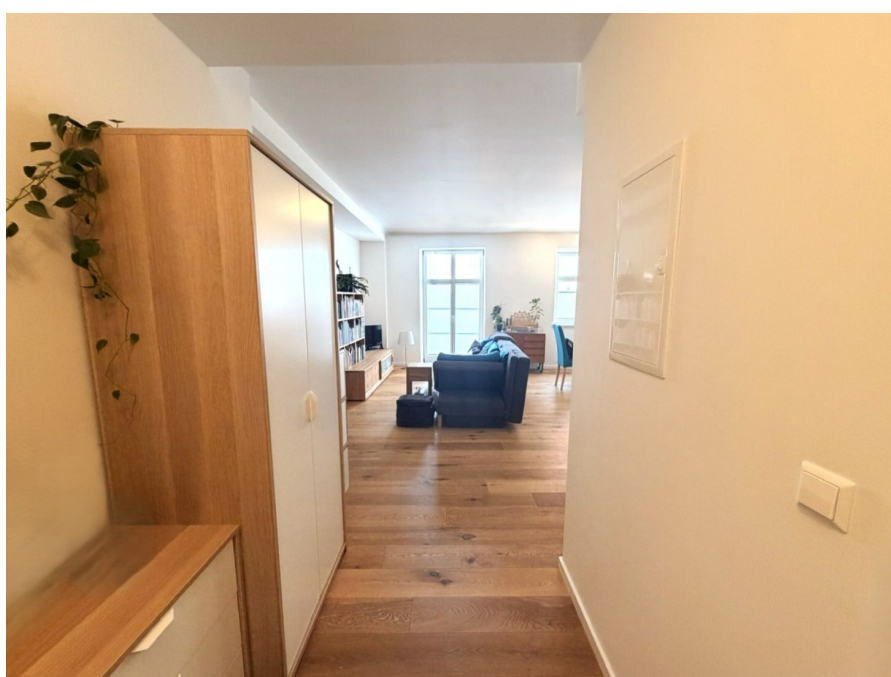
Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

O imóvel



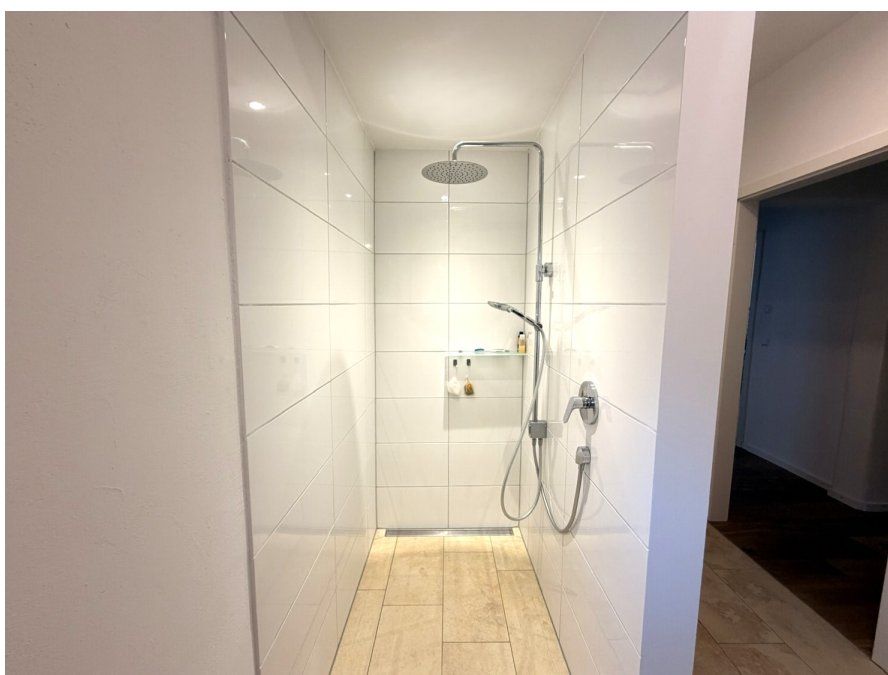
Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

O imóvel



Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

O imóvel



Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

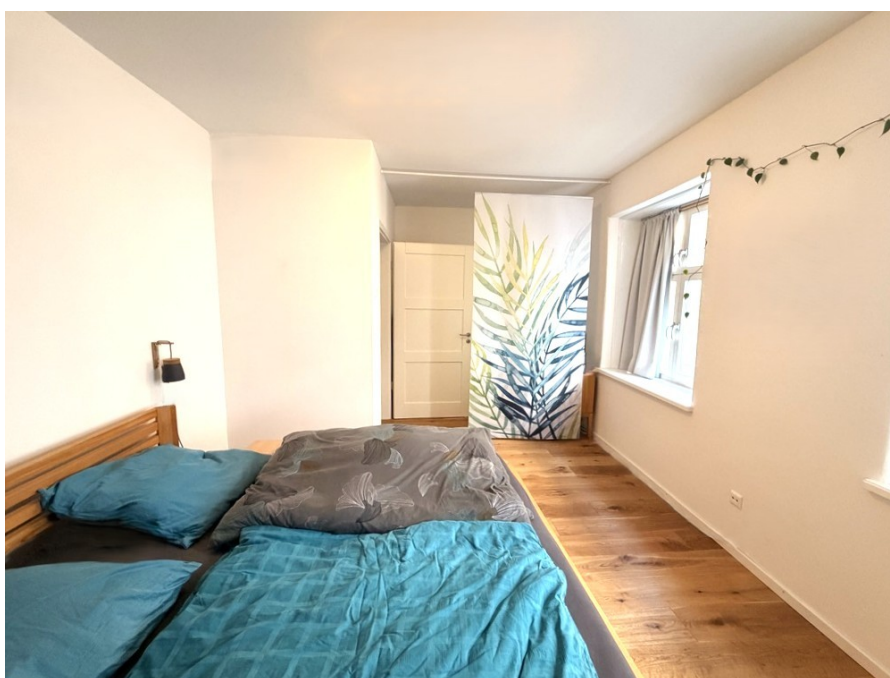
www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

O imóvel



Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

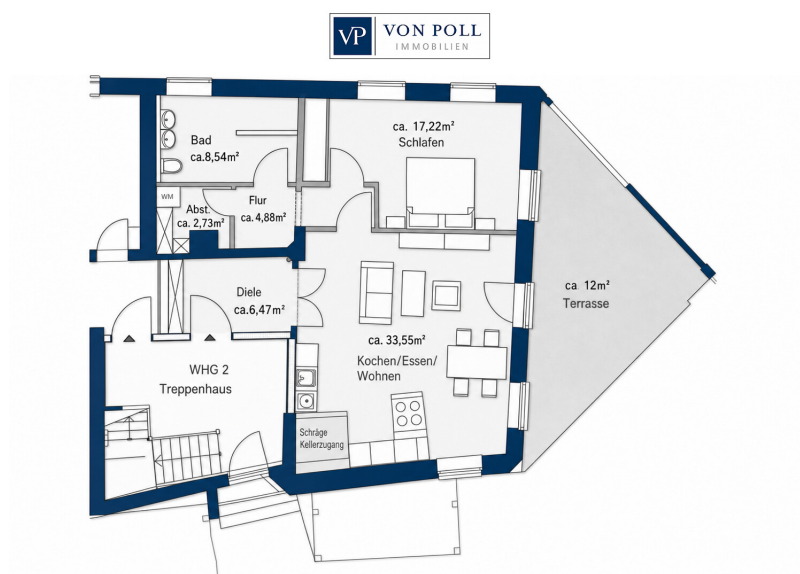
T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint den einzigartigen Charme eines historischen Baudenkmals mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Inmitten der malerischen Nördlinger Altstadt gelegen, erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 85,39 m² Wohnfläche, die 2018 im Zuge einer umfassenden und hochwertigen Generalsanierung des denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1460 nahezu neuwertig entstand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige, offene Raumgestaltung und die helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das stilvolle Wohnambiente. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse. Edle Materialien, modernes Design und ein durchgängiger Parkettboden verleihen den Wohnräumen eine elegante und zugleich behagliche Ausstrahlung. Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt in sämtlichen Räumen für höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit rund 24m², die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Sie bietet einen geschützten Rückzugsort im Freien und schafft zusätzlichen Wohnwert – ideal für entspannte Stunden, ein Frühstück an der frischen Luft oder gesellige Abende im Herzen der historischen Altstadt.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer ruhigen Atmosphäre, zwei großen Fenstern und vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten. Das moderne Tageslichtbad präsentiert sich mit bodengleicher Dusche, hochwertiger Sanitärausstattung sowie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist barrierefrei (ausgenommen der Zugang zur Terrasse) und seniorengerecht gestaltet und eignet sich damit für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ein Hausmeisterservice übernimmt die Pflege der gemeinschaftlichen Bereiche und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch aus Kapitalanlegersicht bietet diese Immobilie hervorragende Voraussetzungen: Die Wohnung ist seit 2020 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 780 €.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, historischer Architektur und einer der begehrtesten Wohnlagen Nördlingens macht diese Immobilie zu einer echten Rarität.

Genießen Sie das besondere Flair der Altstadt mit kurzen Wegen zu Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – und das alles in einem stilvollen Zuhause mit eigener Terrasse.

Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder als exklusives Eigenheim mit besonderem Charakter – diese Immobilie vereint Geschichte, Qualität und Wohnkomfort auf einzigartige Weise. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung.

Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Detalhes do equipamento

Altstadtwohnung mit Denkmalschutz

Barrierefrei (ausgenommen der Zugang zur Terrasse)

Seniorengerechte Wohnung

Vermietete Wohnung - seit 2020 vermietet

Monatliche Mieteinnahmen kalt 780,- €

Hausmeisterservice vorhanden

Hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018

Wohnfläche ca. 85,39 m²

2,5 Zimmer (Schlafzimmer, Wohn-Ess-Kochbereich, Abstellraum)

Großzügige Terrasse mit 24 m² (Zugang nicht barrierefrei)

Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner

Fußbodenheizung in allen Räumen

Hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettboden)

Kellerabteil

Abstellraum in der Wohnung mit ca. 3 m²

Número da propriedade: 26248098 - 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: 26248098 - 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 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.

Número da propriedade: 26248098 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

Pessoa de contacto

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com