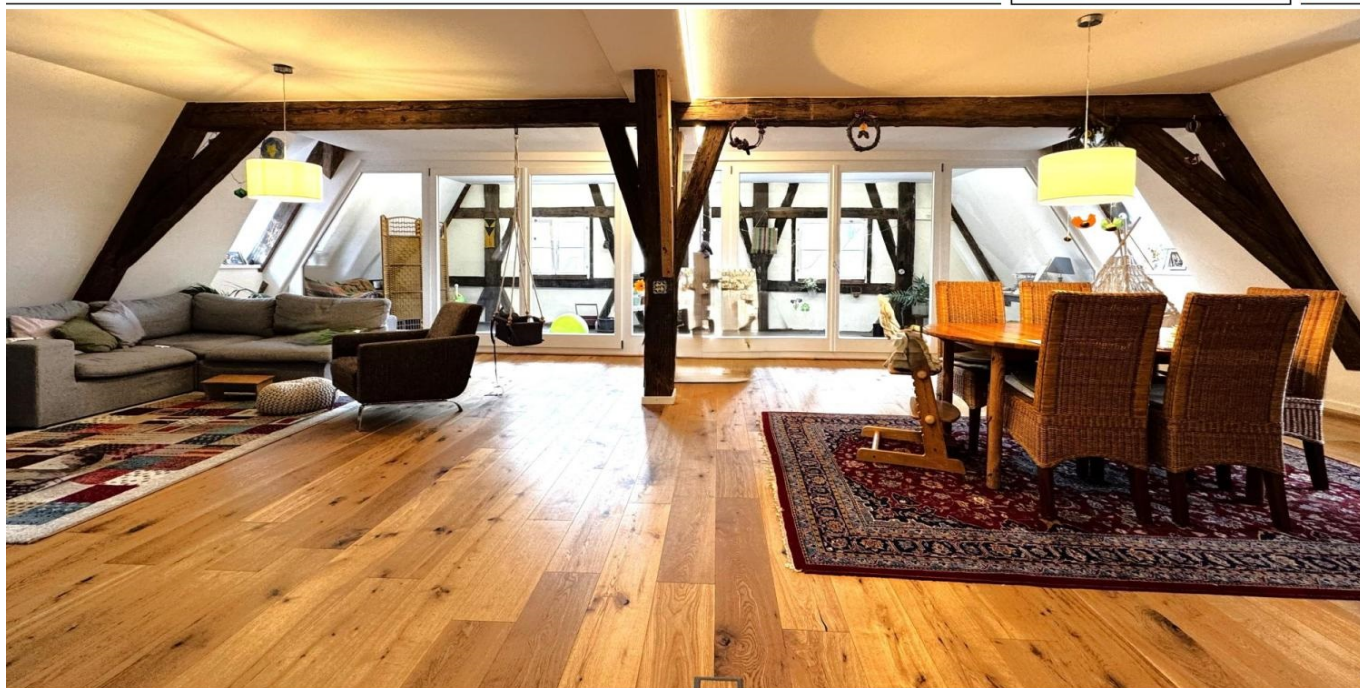


Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Wohntraum in der Nördlinger Altstadt - hochwertige Ausstattung, zentrale Lage, Aufzug und Stellplatz

Property ID: 25248003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154,9 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

At a glance

Property ID	25248003
Living Space	ca. 154,9 m ²
Floor	4
Rooms	4.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1460
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	620.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 2 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	30.09.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	107.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1460

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property

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



Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

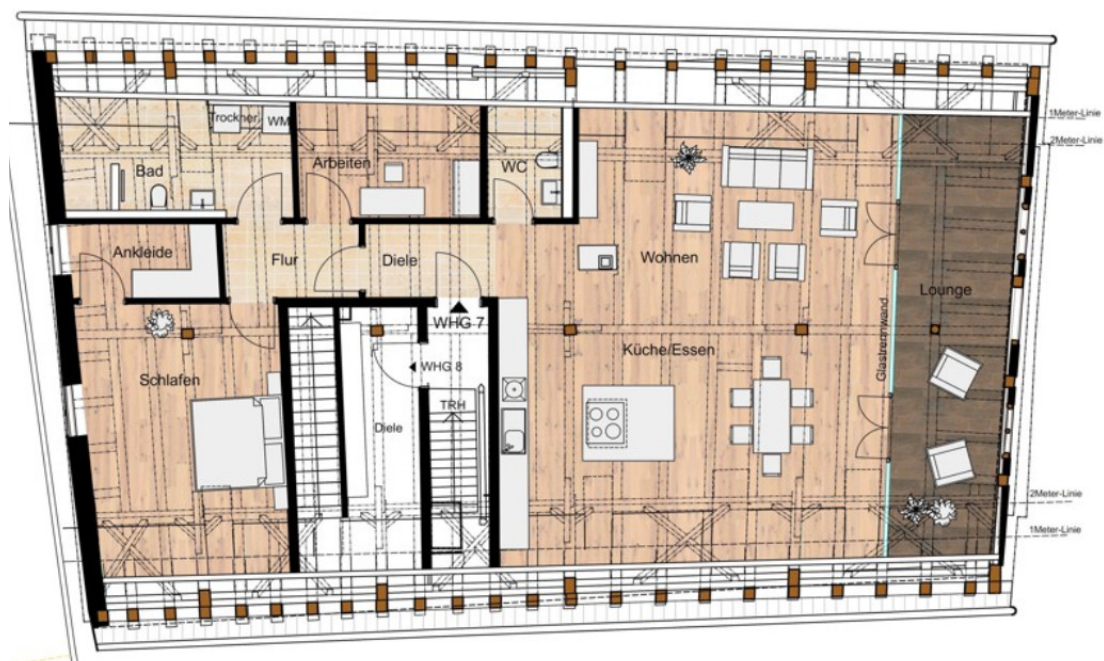
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property

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

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen die Gelegenheit für den Erwerb dieser exklusiven Dachgeschosswohnung, die sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1460 inmitten der Nördlinger Altstadt befindet. Die Wohnung wurde 2018 im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung des Gebäudes komplett modernisiert und bietet eine Wohnfläche von ca. 154,9 m². Sie umfasst 4,5 Zimmer und kombiniert den historischen Charme des Gebäudes mit modernem Wohnkomfort. Die Wohnräume bestechen durch ihre exklusive Ausstattung und wurden mit einer Fußbodenheizung versehen, die in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Der Boden ist mit hochwertigem Parkett ausgelegt - dieses verleiht den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier wurde eine hochwertige Einbauküche integriert, die im Kaufpreis enthalten ist. Dieser großzügige Bereich lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein. Der große Loungebereich, der sich mit ca. 22 m² an diesen offenen Bereich anschließt, bietet einen spektakulären Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen, den "Daniel". Das großzügige Schlafzimmer ist direkt mit einem Ankleidebereich verbunden und bietet somit ausreichend Stauraum. Das Tageslichtbad ist mit einer modernen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und verfügt zudem über einen Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der sich direkt an der Immobilie befindet und für 20.000 € erworben werden kann. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang bis in das 3. Stockwerk des Gebäudes, sodass die Wohnung problemlos erreichbar ist. Die Wohnung ist seit 2023 vermietet und erzielt derzeit monatliche Mieteinnahmen von 1.325 €. Der Zustand der Immobilie kann als neuwertig bezeichnet werden, was den hohen Standard der letzten Sanierung verdeutlicht. Zusammenfassend bietet diese Dachgeschosswohnung ein einzigartiges Wohnerlebnis in einem historischen Umfeld mit modernem Komfort. Sie verbindet historische Baukunst und moderne Ausstattung auf harmonische Weise und bietet dadurch ein Zuhause der besonderen Art mitten im Herzen von Nördlingen. Interessenten sind eingeladen, sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Details of amenities

- + vermietete Wohnung - seit 2023 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen 1.325 €
- + Hausmeisterservice vorhanden
- + hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018
- + ca. 155 m² Wohnfläche
- + 4,5 Zimmer
- + großzügiges Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidebereich
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + hochwertige Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich (im Kaufpreis inklusive)
- + großer Loungebereich mit ca. 22 m² und spektakulärem Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen den "Daniel"
- + Personenaufzug bis in das 3. Stockwerk
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + hochwertige Ausstattung (z.B. Parkettboden)
- + Stellplatz direkt an der Immobilie verfügbar, Kaufpreis 20.000 €

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

All about the location

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.

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1460. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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. 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 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 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.

Property ID: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District of Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com