

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Reizvolles Altstadtthaus mit Garage, Dachterrasse und viel Potenzial

Property ID: 25248059



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 106 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25248059 - 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: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## At a glance

Property ID	25248059	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	5	Usable Space	ca. 11 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	1		
Year of construction	1800		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Energy Data

Type of heating    Stove    Energy Certificate    Legally not required

Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248059 - 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?

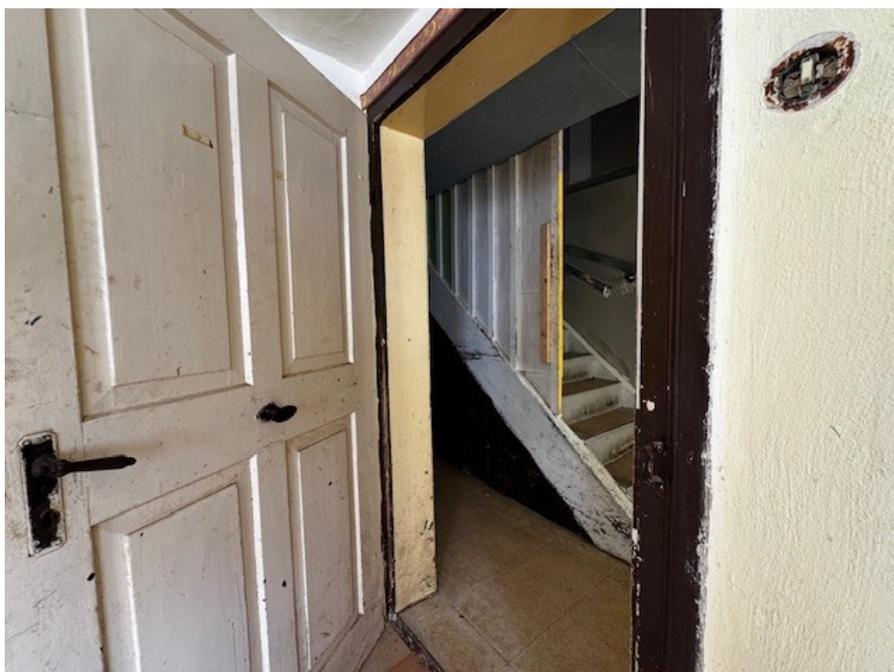
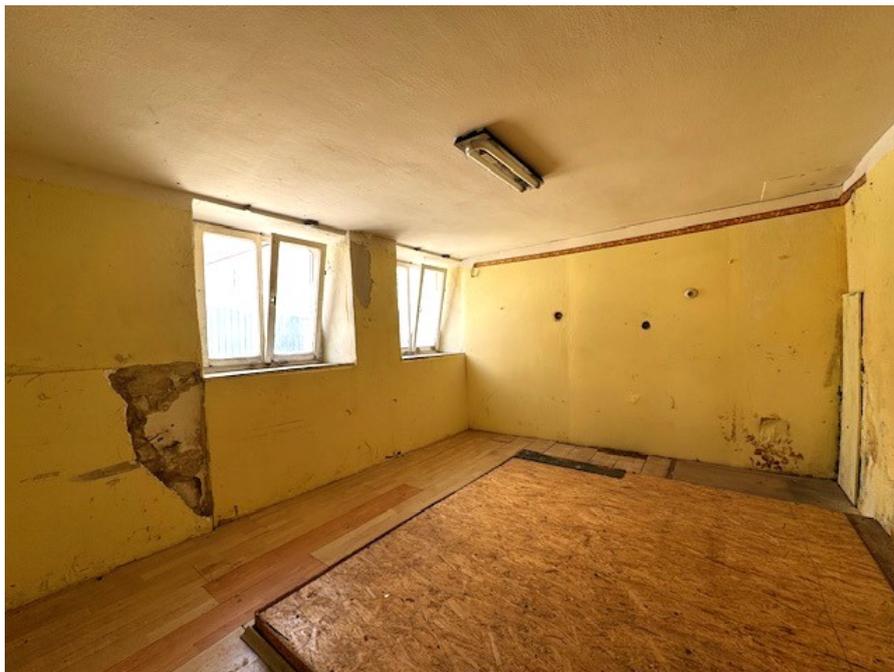
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

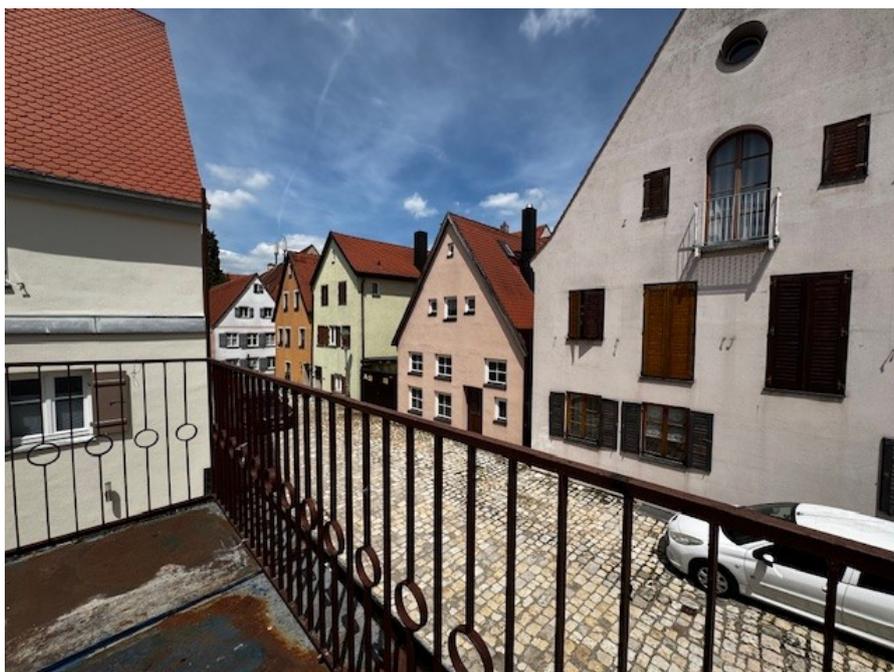
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a laptop displaying a real estate website interface, a smartphone showing a search profile form, and a larger smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is listed.

Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## The property



Property ID: 25248059 - 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## A first impression

Inmitten der historischen Altstadt von Nördlingen und dennoch ruhig gelegen, erwartet Sie dieses charmante Gebäude mit einzigartigen Möglichkeiten. Die Kombination aus zentraler Lage, Garage und großzügiger Dachterrasse macht dieses Haus zu einer echten Rarität.

Hinter den alten Mauern verbirgt sich Geschichte: Historische Fachwerkbalken verbergen sich in den Wänden und ein hübscher, gut erhaltener Dachstuhl zeugen vom handwerklichen Charme vergangener Zeiten. Dieses Haus erzählt Geschichten – und wartet darauf, von Ihnen liebevoll neu interpretiert zu werden.

Das leerstehende Gebäude bietet Ihnen auf rund fünf Zimmern sowie einem Kellerraum viel Platz für kreative Gestaltungsideen. Besonders hervorzuheben ist die große Dachterrasse – ein echtes Highlight mit vielfältigem Potenzial für Ihre persönliche Wohlfühloase mitten in der Stadt.

Da das Haus kein Einzeldenkmal ist, genießen Sie bei der Sanierung der Innenraumgestaltung weitgehende Freiheit. Der Zustand ist stark sanierungsbedürftig und richtet sich daher ideal an erfahrene Sanierungsprofis, die auf der Suche nach einem besonderen Projekt mit Charakter und Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung sind.

Ob als individuelles Stadthaus, stilvolles Domizil oder kreative Kapitalanlage – dieses Objekt eröffnet Ihnen zahlreiche Perspektiven. Ein seltenes Angebot mit Geschichte und großem Potenzial – jetzt Besichtigung vereinbaren und den Zauber dieses Hauses entdecken!

Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Property ID: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Details of amenities

- + reizvolles Altstadtthaus in ruhiger und zentraler Lage
- + Garage mit Zugang ins Wohnhaus
- + Große Dachterrasse mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- + 5 Zimmer, 1 Kellerraum und ein großer Dachboden
- + Gebäude ist kein Einzeldenkmal, somit freie Gestaltung im Inneren des Gebäudes
- + Ensembleschutz, profitieren Sie von attraktiven Förderungen
- + mögliche Steuervorteile durch Denkmalschutzabschreibung
- + stark sanierungsbedürftig, ideal für erfahrene Sanierungsprofis
- + Haus steht leer, daher können Sie sofort mit dem Umbau loslegen

Property ID: 25248059 - 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: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Other information

**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: 25248059 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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