

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Exklusives Wohnen oder Anlage im Herzen der Nördlinger Altstadt – bereits vermietet

Número da propriedade: 25248075



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

PREÇO DE COMPRA: 448.000 EUR • ÁREA: ca. 111,56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Numa vista geral

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25248075                                                   |
| Área                   | ca. 111,56 m <sup>2</sup>                                  |
| Piso                   | 4                                                          |
| Quartos                | 2.5                                                        |
| Quartos                | 1                                                          |
| Casas de banho         | 1                                                          |
| Ano de construção      | 1460                                                       |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 20000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 448.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 17 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida                                          |

Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Procura final de energia                                 | 107.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 30.09.2029                    | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1460                     |

Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



**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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



**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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Uma primeira impressão

Inmitten des historischen Stadtkerns von Nördlingen, wo sich jahrhundertealte Geschichte und urbanes Leben begegnen, verbirgt sich eine Rarität: eine exklusive Dachgeschosswohnung, die den Charme der Vergangenheit mit dem Komfort der Moderne in vollendeter Harmonie vereint.

Das prachtvolle Altstadthaus, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1460 zurückreichen, wurde 2018 mit höchstem Anspruch und nach den Richtlinien des Landesamts für Denkmalpflege aufwändig generalsaniert. Dabei wurde das historische Erbe liebevoll bewahrt und zugleich eine Wohnwelt geschaffen, die heutigen Ansprüchen an Design, Technik und Qualität in jeder Hinsicht gerecht wird.

Im Zentrum der Wohnung empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich von rund 55 m². Eine maßgeschneiderte Einbauküche mit modernster Ausstattung fügt sich nahtlos in das edle Ambiente ein und schafft eine Umgebung, die Genuss und Geselligkeit gleichermaßen inspiriert. Der angeschlossene Loungebereich bietet Ihnen einen der wohl schönsten Ausblicke der Stadt: Über die Dächer der Altstadt hinweg fällt der Blick auf das Wahrzeichen „Daniel“ – ein Panorama, das sich wie ein Gemälde in Szene setzt und zu jeder Tageszeit eine besondere Atmosphäre schafft.

Auf insgesamt ca. 112 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Dachraum, der unauffällig Stauraum bietet. Abgerundet wird das Wohngefühl durch einen eigenen Pkw-Stellplatz ein seltenes Privileg in dieser zentralen Lage.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Statement. Seit dem vergangenen Jahr ist sie für 1.150 € (Kaltmiete) monatlich vermietet und bietet damit auch eine exklusive Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, Lage und Stil legen.

Ein Ort, der Geschichte atmet und Zukunft verspricht – willkommen in Ihrem neuen Altstadtrefugium.

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.

Número da propriedade: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Detalhes do equipamento

- + Altstadtwohnung mit Denkmalschutz
- + vermietete Wohnung - seit 2024 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen kalt 1.150 €
- + Hausmeisterservice vorhanden
- + hochwertige Generalsanierung im Jahr 2018
- + ca. 112 m² Wohnfläche
- + 2,5 Zimmer (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Lounge)
- + großzügiges Schlafzimmer mit herrlicher Aussicht
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + hochwertige Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich (im Kaufpreis inklusive)
- + großer Loungebereich mit 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 €

Número da propriedade: 25248075 - 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: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25248075 - 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

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

---

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