Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Bezugsbereite Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung, Einbauküche und Stellplatz in Bestlage

Objektnummer: 25248003



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.9 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248003
Wohnfläche	ca. 154.9 m²
Etage	4
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1460
Stellplatz	1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 2 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.09.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1460

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

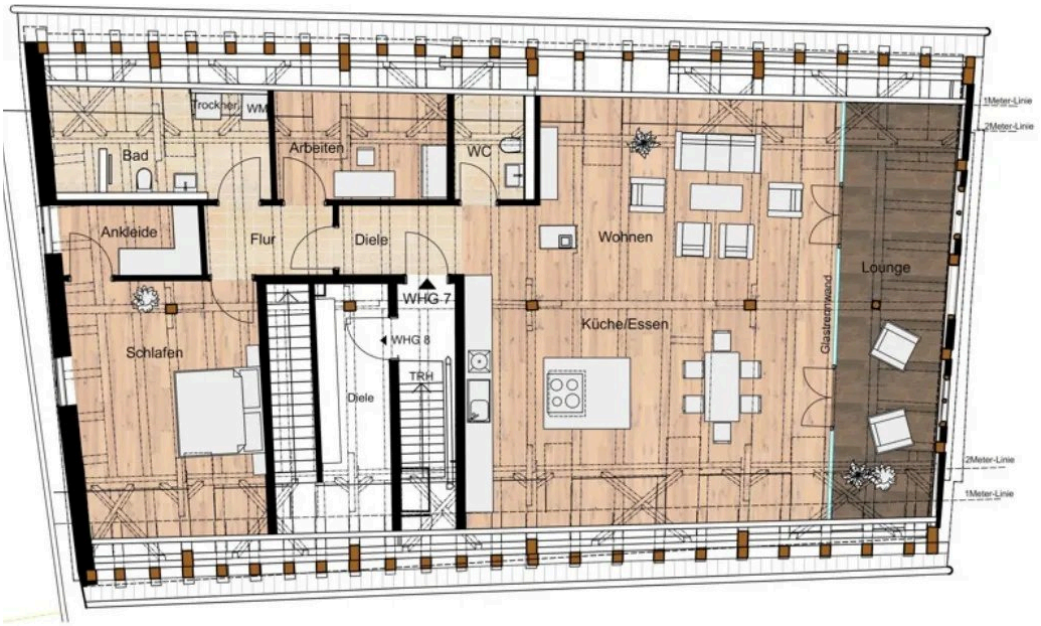




Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

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.

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.

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ ca. 155 m² Wohnfläche
+ bezugsbereit
+ 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
+ Kellerabteil vorhanden
+ Hausmeisterservice vorhanden
+ Generalsanierung im Jahr 2018
+ Stellplatz direkt an der Immobilie verfügbar, Kaufpreis 20.000 €

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25248003 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com