Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Vivienda exclusiva o inversión en el corazón del casco antiguo de Nördlingen, ya alquilado

*Número de propiedad: 25248075*




PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111.56 $m^2$ • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25248075 |
| Superficie habitable | ca. 111.56 m² |
| Piso | 4 |
| Habitaciones | 2.5 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1460 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 20000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 399.000 EUR |
| Piso | Ático |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 17 m² |
| Características | WC para invitados, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 30.09.2029 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 107 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1460 |

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad





Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad





Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad






Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad






Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad





Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad






Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad





Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad





Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# La propiedad





Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Una primera impresión

Enclavado en el corazón del centro histórico de Nördlingen, donde siglos de historia se fusionan con la vibrante vida urbana, se encuentra una joya única: un exclusivo ático que combina a la perfección el encanto del pasado con las comodidades modernas. Esta magnífica casa antigua, cuyos orígenes se remontan a 1460, fue sometida a una meticulosa y completa renovación en 2018, cumpliendo con los más altos estándares y las directrices de la Oficina Estatal de Baviera para la Preservación de Monumentos Históricos. El patrimonio histórico se conservó con esmero, creando al mismo tiempo un entorno que satisface todas las exigencias contemporáneas de diseño, tecnología y calidad. En el corazón del apartamento se encuentra una luminosa sala de estar, comedor y cocina de planta abierta de aproximadamente 55 metros cuadrados. Una cocina equipada de vanguardia, diseñada a medida, se integra a la perfección en el elegante ambiente, creando un ambiente que inspira tanto el disfrute culinario como la convivencia. El salón contiguo ofrece una de las vistas más hermosas de la ciudad: sobre los tejados del casco antiguo, verá el icónico "Daniel", un panorama que se despliega como un cuadro, creando una atmósfera especial a cualquier hora del día. Los aproximadamente 112 m² de espacio habitable incluyen un amplio dormitorio, un elegante baño con ducha a ras de suelo, un aseo de cortesía independiente y una práctica buhardilla que ofrece un discreto espacio de almacenamiento. Una plaza de aparcamiento privada completa la experiencia de vida, un privilegio excepcional en esta céntrica ubicación. Este apartamento no es solo un hogar, sino una declaración de intenciones. Está alquilado desde el año pasado por 1150 € al mes (sin incluir los gastos), lo que lo convierte en una oportunidad exclusiva para inversores que valoran la calidad, la ubicación y el estilo. Un lugar lleno de historia y con un futuro prometedor: bienvenido a su nuevo refugio en el casco antiguo. ¿Le interesa? Esperamos una conversación personal en nuestra agencia inmobiliaria en Weilbach House en Nördlingen o su solicitud de contacto a través del formulario de consulta.

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Detalles de los servicios

+ 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 de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com