Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Résidence exclusive ou investissement au cœur de la vieille ville de Nördlingen – déjà loué

CODE DU BIEN: 25248075



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111.56 m^2 • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248075
Surface habitable	ca. 111.56 m²
Etage	4
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1460
Place de stationnement	1 x surface libre, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	399.000 EUR
Type	Attique
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 17 m²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.09.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	107 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1460

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Une première impression

Niché au cœur du centre historique de Nördlingen, où des siècles d'histoire côtoient une vie urbaine trépidante, se trouve un joyau rare : un penthouse exclusif qui allie harmonieusement le charme d'antan au confort moderne. Cette magnifique demeure ancienne, dont les origines remontent à 1460, a fait l'objet d'une rénovation complète et méticuleuse en 2018, dans le respect des normes les plus exigeantes et des directives de l'Office bavarois pour la préservation des monuments historiques. Le patrimoine historique a été préservé avec soin, tout en créant un cadre de vie répondant aux exigences contemporaines en matière de design, de technologie et de qualité. Au centre de l'appartement, vous découvrirez un espace de vie ouvert et lumineux d'environ 55 mètres carrés, comprenant salon, salle à manger et cuisine. Une cuisine aménagée sur mesure, à la pointe de la technologie, s'intègre parfaitement à l'ambiance élégante, créant une atmosphère propice aux plaisirs culinaires et à la convivialité. Le salon attenant offre l'une des plus belles vues de la ville : par-delà les toits de la vieille ville, se déploie l'emblématique « Daniel », un panorama qui se déploie comme un tableau, créant une atmosphère unique à toute heure de la journée. D'une superficie d'environ 112 m², cet appartement comprend une chambre spacieuse, une salle de bains élégante avec douche à l'italienne, des toilettes séparées et un grenier aménagé offrant un espace de rangement discret. Une place de parking privée complète ce cadre de vie exceptionnel, un atout rare dans ce quartier central. Plus qu'un simple logement, cet appartement est une véritable œuvre d'art. Loué depuis l'année dernière à 1 150 € par mois (hors charges), il représente une opportunité exclusive pour les investisseurs en quête d'un bien de qualité, idéalement situé et élégant. Un lieu chargé d'histoire, promis à un bel avenir : bienvenue dans votre nouveau havre de paix au cœur de la vieille ville. Intéressé(e) ? Nous serons ravis de vous accueillir dans notre agence immobilière de la Maison Weilbach à Nördlingen ou de répondre à votre demande via le formulaire de contact.

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Détails des commodités

+ 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 €

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com