Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Abitazione esclusiva o investimento nel cuore del centro storico di Nördlingen - già affittato

Codice oggetto: 25248075



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111.56 m^2 • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248075
Superficie netta	ca. 111.56 m²
Piano	4
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1460
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	107 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1460

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Una prima impressione

Immerso nel cuore del centro storico di Nördlingen, dove secoli di storia incontrano la vivace vita urbana, si trova un gioiello raro: un esclusivo attico che fonde armoniosamente il fascino del passato con i comfort moderni. Questa magnifica casa storica, le cui origini risalgono al 1460, è stata sottoposta a una meticolosa e completa ristrutturazione nel 2018, nel rispetto dei più elevati standard e delle linee guida dell'Ufficio Statale Bavarese per la Conservazione dei Monumenti Storici. Il patrimonio storico è stato amorevolmente preservato, creando al contempo un ambiente abitativo che soddisfa ogni esigenza contemporanea in termini di design, tecnologia e qualità. Il cuore dell'appartamento è un luminoso open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina di circa 55 metri quadrati. Una cucina componibile all'avanguardia, progettata su misura, si integra perfettamente nell'ambiente elegante, creando un'atmosfera che ispira sia il piacere culinario che la convivialità. L'adiacente zona lounge offre una delle viste più belle della città: sui tetti del centro storico, ammirerete l'iconico "Daniel", un panorama che si dispiega come un dipinto, creando un'atmosfera speciale in qualsiasi momento della giornata. La superficie abitabile di circa 112 m² comprende un'ampia camera da letto, un elegante bagno con cabina doccia, un WC separato per gli ospiti e una pratica mansarda che offre discretamente spazio per riporre le proprie cose. Un posto auto privato completa l'esperienza abitativa: un privilegio raro in questa posizione centrale. Questo appartamento non è solo una casa, ma un vero e proprio simbolo. È affittato dallo scorso anno per 1.150 euro al mese (utenze escluse), il che lo rende un'opportunità esclusiva per gli investitori che apprezzano sostanza, posizione e stile. Un luogo ricco di storia e promettente per un futuro luminoso: benvenuti nel vostro nuovo rifugio nel centro storico. Interessati? Attendiamo con impazienza un colloquio personale presso il nostro ufficio immobiliare nella Casa Weilbach a Nördlingen o una vostra richiesta di contatto tramite il modulo di richiesta.

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Dettagli dei servizi

+ 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 €

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com