Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Encantador condominio dentro de las murallas de la ciudad de Nördlingen con terraza

Número de propiedad: 25248077



PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100.88 m^2 • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25248077 - 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: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

De un vistazo

Número de propiedad	25248077
Superficie habitable	ca. 100.88 m²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1615

Precio de compra	245.000 EUR
Piso	Dúplex
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 8 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad





Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad





Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad





Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

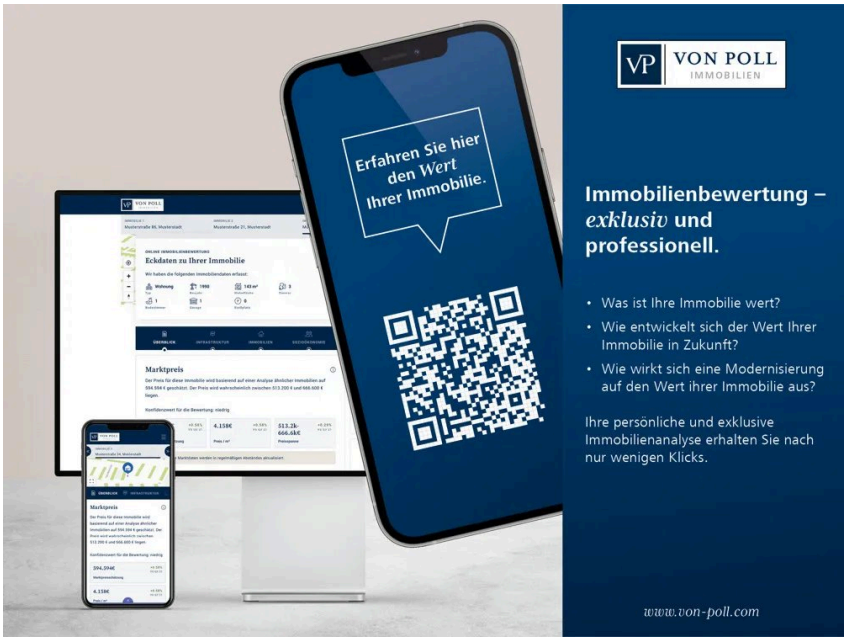
La propiedad





Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad





Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad





Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad





Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Una primera impresión

Este encantador dúplex se encuentra en un impresionante edificio protegido de 1615, sometido a una profunda renovación entre 2016 y 2018. El encanto histórico del edificio se combina armoniosamente con las comodidades modernas y una distribución bien pensada. La superficie habitable de aproximadamente 100,88 m² se distribuye en dos plantas, ofreciendo un ambiente confortable para personas solas, parejas o familias. La entrada se encuentra en la planta baja y conduce directamente a la cocina-comedor. Gracias a la cocina americana equipada, incluida en el precio de compra, cocinar y comer juntos resulta especialmente fácil y favorece la socialización. El dúplex cuenta con un total de cuatro estancias, incluyendo dos dormitorios y una habitación comunicada, ideal para despacho. El dormitorio principal, con su vestidor contiguo, destaca especialmente, ofreciendo mayor organización y comodidad. El salón cuenta con acceso directo al exterior, una característica única en el centro histórico de la ciudad. La propiedad ofrece uno o dos baños: un baño principal bien mantenido con bañera, lavabo e inodoro, así como un aseo con ducha adicional, lo que garantiza un comienzo del día sin contratiempos incluso para varios miembros de la familia (este último ya está preparado y deberá ser completado por el nuevo propietario). También hay opciones prácticas de almacenamiento disponibles: un trastero en la planta baja es ideal para artículos de temporada o enseres domésticos. Como parte de una renovación integral en 2018, se reemplazaron todas las tuberías de agua, el cableado eléctrico, la calefacción y las ventanas. El tejado, incluyendo su integridad estructural, se renovó por completo en 2016, proporcionando a los compradores una base sólida. La calefacción central garantiza temperaturas agradables durante todo el año. La estructura de madera restaurada y los elementos arquitectónicos auténticos subrayan la singularidad de esta propiedad, convirtiéndola en un hogar especial en uno de los lugares con mayor significado histórico de Nördlingen. El apartamento requiere una renovación, lo que le ofrece la oportunidad de adaptar la distribución a sus preferencias y añadir toques modernos.

Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Detalles de los servicios

+ Baujahr ca. 1615
+ Umfassende Sanierung von 2016 bis 2018
+ 2018: Wasserleitungen, Elektrik, Heizung und Fenster
+ 2016: komplettes Dach inkl. Statik
+ Maisonette-Wohnung mit ca. 100 m²
+ Terrasse
+ bis zu zwei Badezimmer (ein zusätzliches ist vorbereitet und muss noch finalisiert werden)
+ großzügiger Koch- und Essbereich
+ inklusive Einbauküche
+ Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidebereich
+ praktische Abstellraum im Erdgeschoss
+ Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
+ inmitten der Nördlinger Altstadt
+ Besonderheit: Der gemeinsame Erwerb der beiden Wohnungen (EG-Maisonette und OG-Maisonette) wäre sinnvoll. Näheres erfahren Sie gerne im persönlichen Gespräch.

Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Todo sobre la ubicación

Nördlingen in Bayern ist ein attraktiver Immobilienstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, ausgeglichener Altersstruktur und exzellenter Infrastruktur. Die Stadt bietet moderne Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie gute Anbindung an regionale Wirtschaftszentren. Niedrige Kriminalitätsraten und ein sicheres Umfeld machen Nördlingen besonders für Investoren interessant. Der Immobilienmarkt zeigt konstante Nachfrage bei moderaten Preissteigerungen, während laufende Stadtentwicklungen und Investitionen in Nachhaltigkeit das Wachstumspotenzial stärken.

Die Altstadt von Nördlingen besticht durch historischen Charme, zentrale Lage und begrenztes Immobilienangebot bei hoher Nachfrage, was eine stabile Wertentwicklung sichert. Niedrige Kriminalitätsraten, eine gute Infrastruktur sowie laufende Sanierungen verbinden Tradition mit modernem Wohnkomfort. Hohe Eigentümerquoten und moderate Mietrenditen sorgen für langfristige Stabilität und exzellentes Investmentpotenzial.

Investoren profitieren von der Nähe zu Gesundheits-, Bildungs- und Verkehrseinrichtungen sowie der guten Nahverkehrsanbindung zu regionalen Wirtschaftszentren. Gastronomie und Kultur bieten zusätzliche Lebensqualität, sichern die Nachfrage und stärken die Standortqualität.

Die Altstadt von Nördlingen vereint historische Exklusivität, wirtschaftliche Stabilität und moderne Infrastruktur und bietet beste Voraussetzungen für nachhaltige Wertsteigerung und sichere Kapitalanlage.

Número de propiedad: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Otros datos

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

IHRE ANFRAGE
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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.

Número de propiedad: 25248077 - 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