Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Charmant appartement en copropriété avec terrasse, situé dans l'enceinte de Nördlingen.

CODE DU BIEN: 25248077



PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100.88 m^2 • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25248077 - 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: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248077
Surface habitable	ca. 100.88 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1615

Prix d'achat	245.000 EUR
Type	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

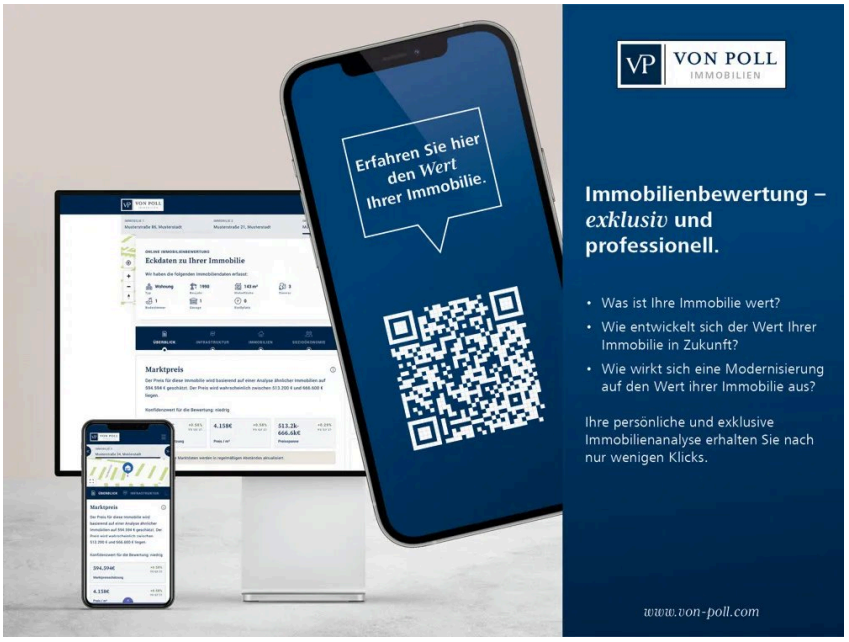
La propriété





CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété





CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Une première impression

Ce charmant appartement en duplex est situé dans un immeuble classé monument historique datant de 1615, qui a fait l'objet d'une rénovation complète entre 2016 et 2018. Le cachet historique du bâtiment se marie harmonieusement avec le confort moderne et un agencement bien pensé. La surface habitable d'environ 100,88 m² s'étend sur deux niveaux, offrant un cadre de vie confortable pour une personne seule, un couple ou une famille. L'entrée de l'appartement se trouve au rez-de-chaussée et donne directement sur la cuisine dînatoire. Grâce à la cuisine américaine équipée, incluse dans le prix de vente, cuisiner et dîner ensemble est particulièrement facile et favorise les moments de convivialité. L'appartement en duplex comprend quatre pièces au total, dont deux chambres et une pièce communicante pouvant servir de bureau. La chambre principale, avec son dressing attenant, est un atout majeur, offrant un confort et un espace de vie optimisés. Le séjour bénéficie d'un accès direct à l'extérieur, un avantage rare dans le centre historique. Ce bien comprend une ou deux salles de bains : une salle de bains principale bien entretenue avec baignoire, lavabo et toilettes, ainsi qu'une salle d'eau supplémentaire, permettant de bien commencer la journée, même pour plusieurs personnes (cette dernière est actuellement en travaux et devra être finalisée par le nouveau propriétaire). Des espaces de rangement pratiques sont également disponibles : un cellier au rez-de-chaussée est idéal pour les articles saisonniers ou les effets personnels. Lors d'une rénovation complète en 2018, toutes les canalisations, le câblage électrique, le chauffage et les fenêtres ont été remplacés. La toiture, y compris sa structure, a été entièrement rénovée en 2016, offrant ainsi aux acquéreurs une base solide. Le chauffage central assure un confort thermique optimal toute l'année. La charpente en bois restaurée et les éléments architecturaux authentiques soulignent le caractère unique de ce bien, faisant de cette demeure un lieu d'exception dans l'un des quartiers les plus chargés d'histoire de Nördlingen. L'appartement nécessite des travaux de rénovation, vous offrant ainsi la possibilité d'adapter l'agencement à vos préférences et d'y apporter une touche de modernité.

CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Détails des commodités

+ 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.

CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25248077 - 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