Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Grazioso appartamento con terrazza all'interno delle mura della città di Nördlingen

Codice oggetto: 25248077



PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100.88 m^2 • VANI: 4

Codice oggetto: 25248077 - 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: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248077
Superficie netta	ca. 100.88 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1615

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

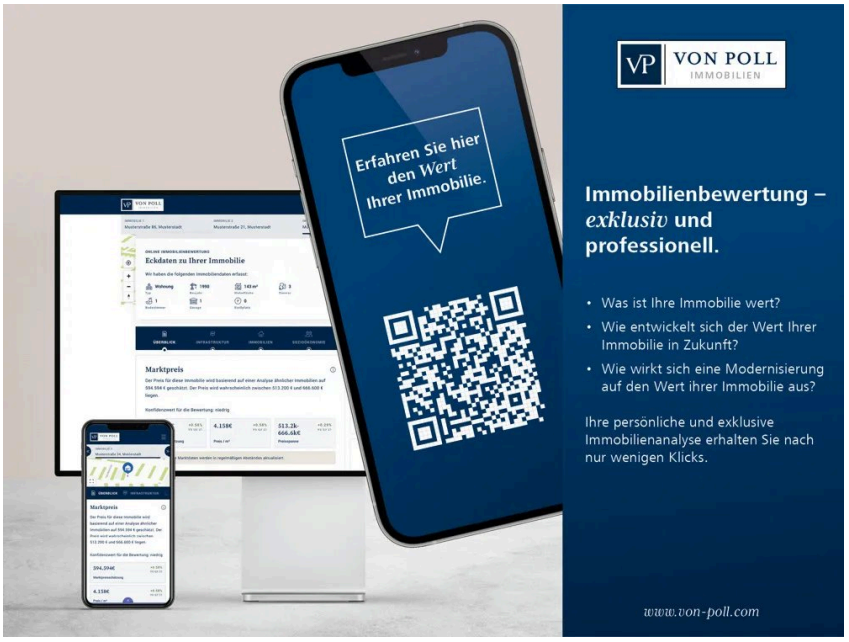
La proprietà





Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà



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

Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento duplex si trova in un suggestivo edificio storico risalente al 1615, sottoposto a un'ampia ristrutturazione tra il 2016 e il 2018. Il fascino storico dell'edificio si fonde armoniosamente con i comfort moderni e una planimetria ben studiata. La superficie abitabile di circa 100,88 m² si estende su due livelli, offrendo un ambiente confortevole per single, coppie o famiglie. L'ingresso dell'appartamento si trova al piano terra e conduce direttamente alla cucina abitabile. Grazie alla cucina open space attrezzata, inclusa nel prezzo di acquisto, cucinare e pranzare insieme è particolarmente facile e favorisce la socializzazione.
L'appartamento duplex dispone di un totale di quattro stanze, tra cui due camere da letto e una stanza comunicante adatta ad essere utilizzata come ufficio. La camera da letto principale, con la sua adiacente zona guardaroba, è un punto di forza, che offre ulteriore organizzazione e comfort. Il soggiorno vanta un accesso diretto all'esterno, una caratteristica unica nel centro storico della città. L'immobile offre uno o due bagni: un bagno principale ben tenuto con vasca, lavandino e WC, oltre a un ulteriore bagno con doccia, per garantire un inizio di giornata sereno anche a più membri della famiglia (attualmente predisposto e che dovrà essere completato dal nuovo proprietario). Sono disponibili anche pratiche soluzioni di stoccaggio: un ripostiglio al piano terra è ideale per articoli stagionali o casalinghi. Nell'ambito di una ristrutturazione completa del 2018, sono stati sostituiti tutti gli impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento e le finestre. Il tetto, inclusa la sua integrità strutturale, è stato completamente ristrutturato nel 2016, offrendo agli acquirenti una solida base. Il riscaldamento centralizzato garantisce temperature confortevoli tutto l'anno. La struttura in legno restaurata e gli elementi architettonici autentici sottolineano l'unicità di questa proprietà, rendendola una casa speciale in uno dei luoghi storicamente più significativi di Nördlingen.
L'appartamento necessita di ristrutturazione, offrendovi l'opportunità di adattare la disposizione alle vostre preferenze e aggiungere tocchi moderni.

Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Dettagli dei servizi

+ 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.

Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25248077 - 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