Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Entzückende Eigentumswohnung innerhalb der Stadtmauer Nördlingens mit Terrasse

Objektnummer: 25248077



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.88 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248077
Wohnfläche	ca. 100.88 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1615

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

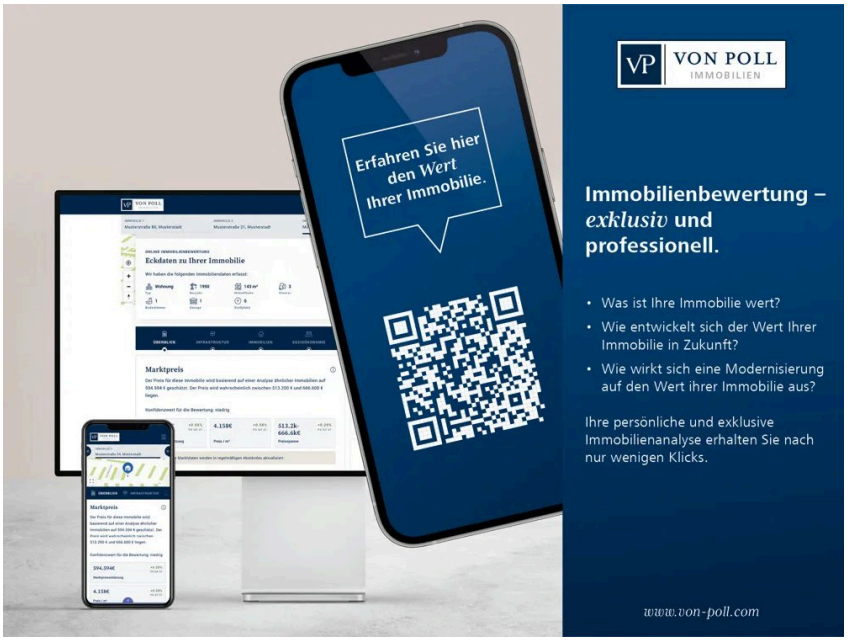
Die Immobilie





Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese entzückend geschnittene Maisonette-Wohnung befindet sich in einem markanten, denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1615, das zwischen 2016 und 2018 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Der historische Flair des Hauses verbindet sich harmonisch mit modernen Ausstattungsmerkmalen und einer gut durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnfläche von ca. 100,88 m² erstreckt sich auf zwei Ebenen und bietet dabei ein komfortables Wohnumfeld für Singles, Paare oder Familien.

Der Eingang zur Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und führt direkt in die Wohnküche. Dank der offen gestalteten Einbauküche, die im Kaufpreis bereits enthalten ist, wird das Kochen und gemeinsame Essen besonders unkompliziert und kommunikativ.

Die Maisonette-Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer, das sich als Büro eignet. Besonders hervorzuheben ist das Hauptschlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidebereich, das zusätzliche Organisation und Komfort ermöglicht. Das Wohnzimmer überzeug mit dem direkten Zugang zum Außenbereich, was eine Besonderheit in der Altstadt ist.

Das Objekt bietet ein bis zwei Badezimmer: Ein gepflegtes Hauptbad mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein zusätzliches Duschbad, das einen reibungslosen Start in den Tag auch bei mehreren Haushaltsmitgliedern gewährleistet (dieses ist momentan vorbereitet und müsste vom neuen Eigentümer noch fertiggestellt werden). Praktische Abstellmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden – so steht im Erdgeschoss ein Abstellraum zur Verfügung, der sich ideal für saisonale Gegenstände oder Haushaltsutensilien eignet.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden 2018 sämtliche Wasserleitungen, die Elektrik, Heizung und Fenster erneuert. Bereits 2016 wurde das Dach inklusive Statik komplett saniert, sodass Käufer von einer soliden Basis profitieren. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Restauriertes Fachwerk und authentische Bauelemente unterstreichen die Einzigartigkeit dieser Immobilie und machen sie zu einem besonderen Zuhause in einer der geschichtsträchtigsten Lagen Nördlingens. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit haben, das Raumkonzept an Ihre Vorstellungen anzupassen und moderne Akzente zu setzen.

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ 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.

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25248077 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com