Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Condominio completamente ristrutturato con balcone in una posizione privilegiata nel centro storico, pronto per la prima occupazione

Codice oggetto: 25248078



PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119.2 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25248078 - 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: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248078
Superficie netta	ca. 119.2 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1550

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 101 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

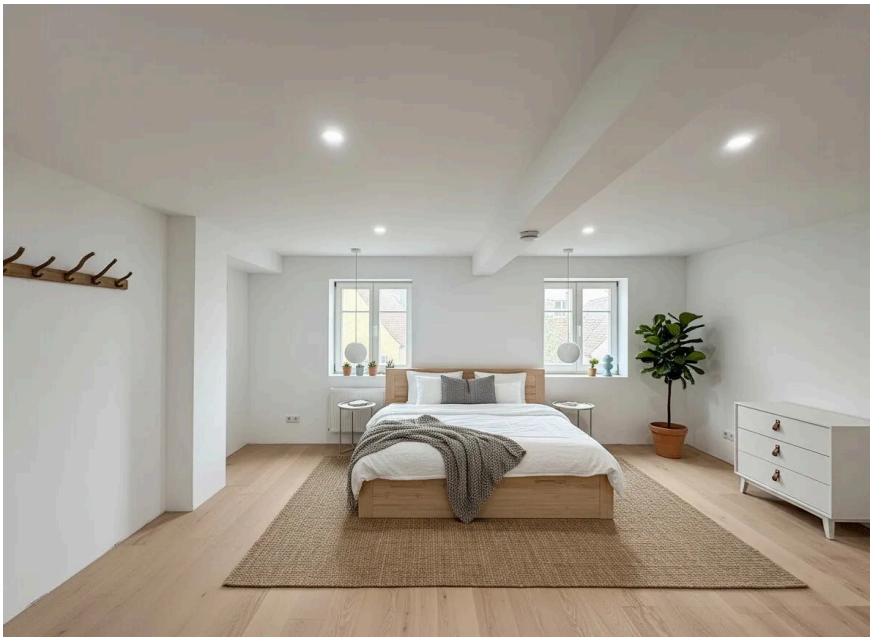
La proprietà





Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

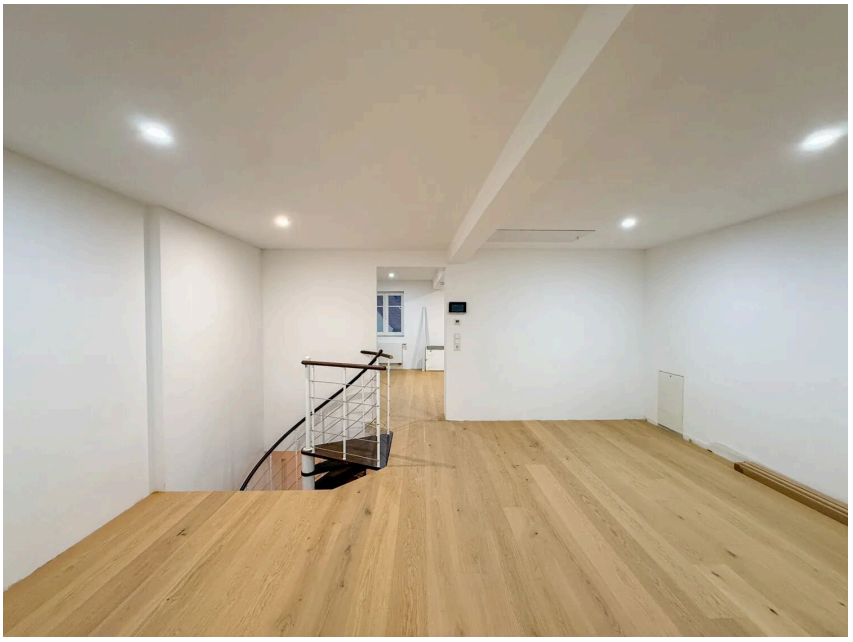
La proprietà

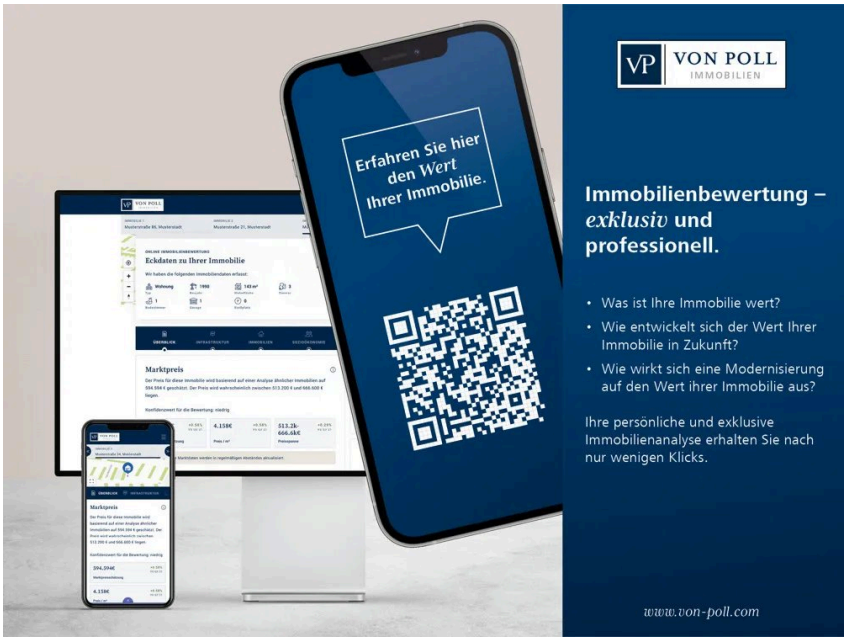




Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

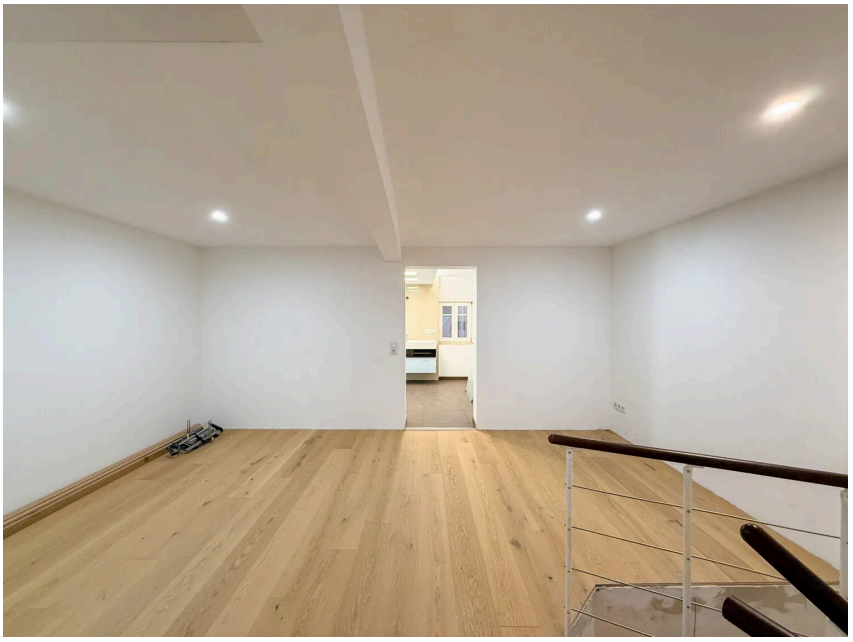
La proprietà





Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà





Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento duplex si trova nel cuore del centro storico di Nördlingen e coniuga il fascino di un edificio storico con il comfort abitativo contemporaneo. Costruito originariamente nel 1550, l'edificio è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione tra il 2016 e il 2020. Questi lavori hanno incluso la sostituzione completa del tetto e della sua integrità strutturale (2016), l'impianto di riscaldamento e tutti gli infissi (2018) e tutte le tubature dell'acqua e l'impianto elettrico (2020). L'appartamento è stato abitato per la prima volta dopo questa completa ristrutturazione, quindi potrete beneficiare di impianti all'avanguardia e delle tecnologie più recenti. Con un'ampia superficie abitabile di circa 119,2 m², l'appartamento offre una disposizione ben progettata che riflette sia la funzionalità che il comfort. L'appartamento duplex si sviluppa su due livelli, conferendo alla planimetria una piacevole apertura. La luminosa zona giorno open space al piano superiore costituisce il cuore dell'appartamento ed è direttamente collegata al balcone, da cui si può godere della vista sui dintorni storici del centro storico di Nördlingen. La cucina componibile di alta qualità è integrata nell'ampia cucina open space e nella zona pranzo, perfetta sia per cucinare che per intrattenere gli ospiti. L'intera zona giorno è dotata di un moderno riscaldamento a pavimento, che garantisce un calore confortevole in tutti gli ambienti. La camera da letto offre circa 20 metri quadrati di spazio abitabile, offrendo ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Un'ulteriore stanza completa la disposizione, offrendo flessibilità di utilizzo come studio o camera per gli ospiti. Il bagno vanta sanitari di alta qualità e coniuga funzionalità ed estetica contemporanea. Un punto di forza particolare sono gli ulteriori 100 metri quadrati di spazio utilizzabile, che offrono una varietà di possibilità di progettazione, sia per riporre oggetti, hobby o altri usi personali. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e prenotate oggi stesso il vostro appuntamento di visita personale.

Codice oggetto: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Dettagli dei servizi

+ Baujahr 1615
+ Umfassende Sanierung von 2016 bis 2020
+ 2020: Wasserleitungen und Elektrik
+ 2018: Heizung und Fenster
+ 2016: komplettes Dach inkl. Statik
+ Maisonette-Wohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche
+ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
+ Nutzfläche mit ca. 100 m²
+ Balkon
+ großzügiger Koch- und Essbereich
+ inklusive hochwertige Einbauküche
+ Schlafzimmer mit ca. 20 m²
+ Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
+ inmitten der Nördlinger Altstadt
+ Besonderheit: Der gemeinsame Erwerb beider im Haus befindlichen Wohnungen (EG-Maisonette und OG-Maisonette) wäre sinnvoll. Näheres erfahren Sie gerne im persönlichen Gespräch.

Codice oggetto: 25248078 - 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: 25248078 - 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: 25248078 - 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