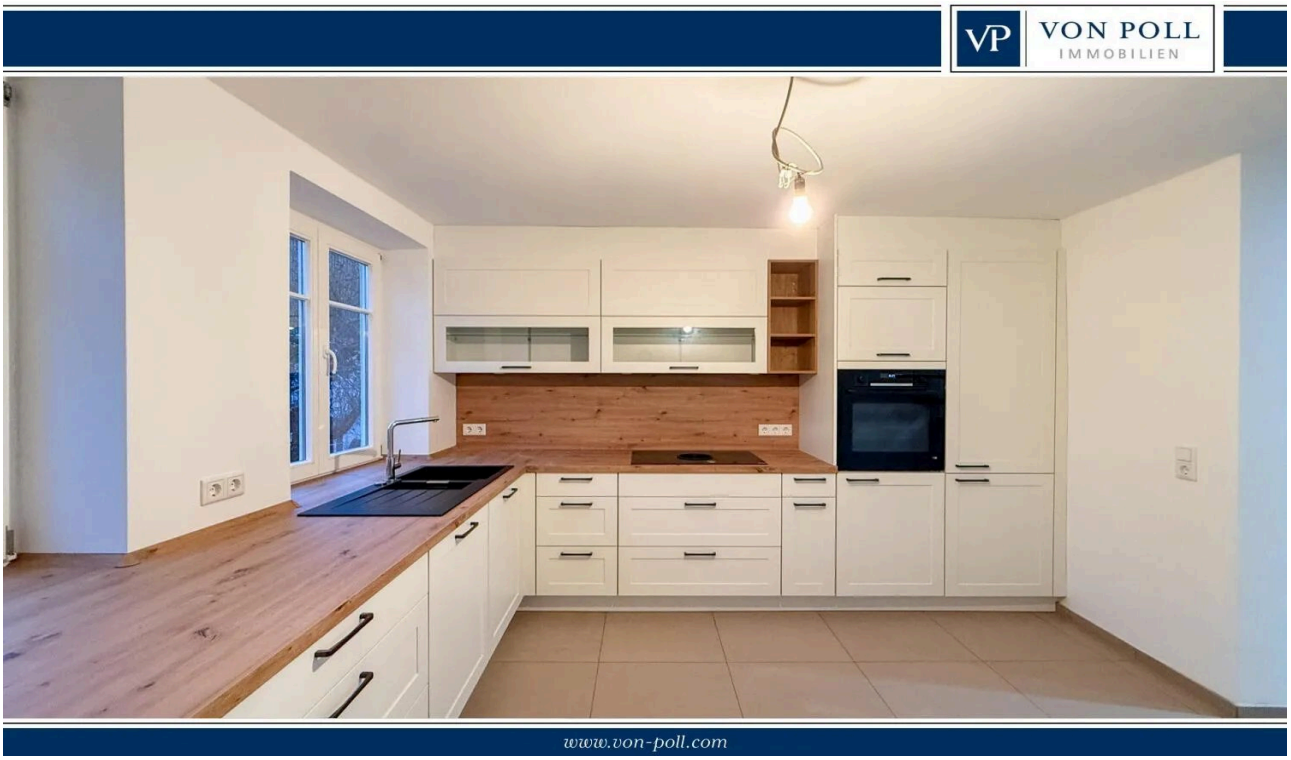
Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Umfassend sanierte Eigentumswohnung mit Balkon in bester Altstadtlage zum Erstbezug

Objektnummer: 25248078



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.2 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25248078 - 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: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248078
Wohnfläche	ca. 119.2 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1550

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

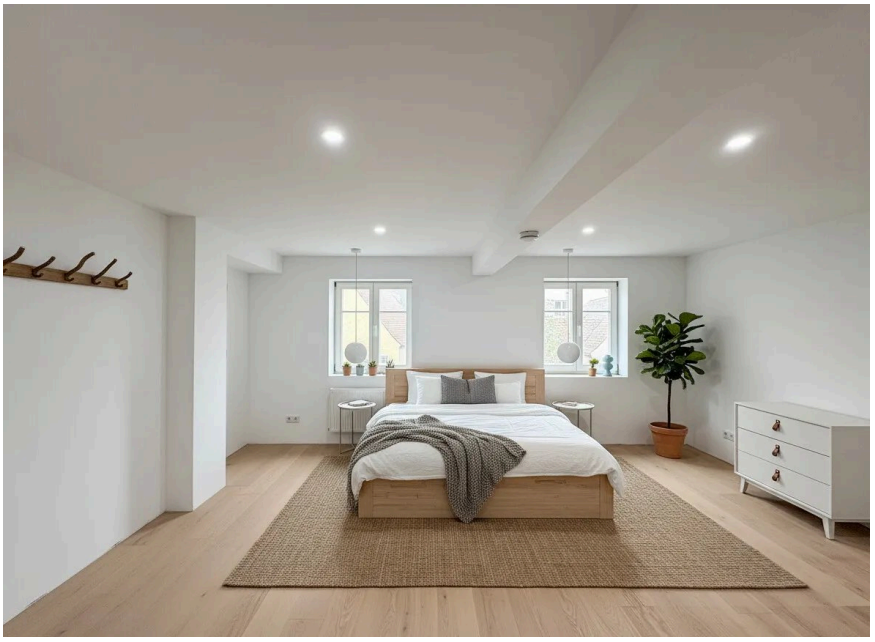
Die Immobilie





Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

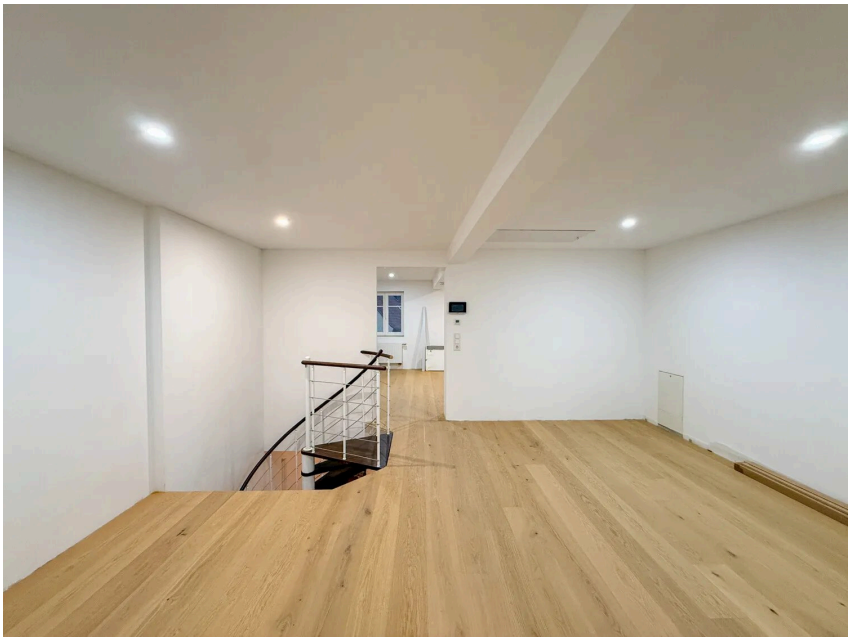
Die Immobilie

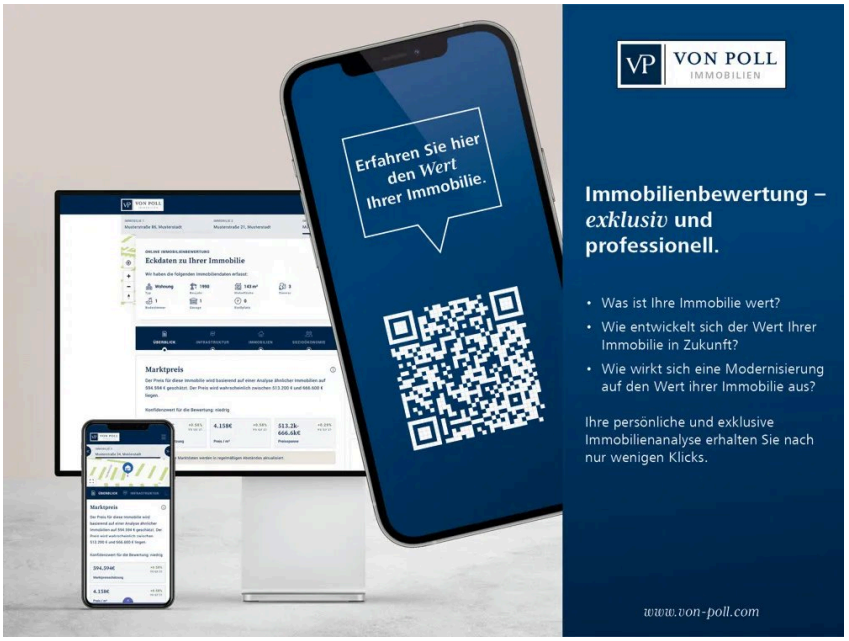




Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

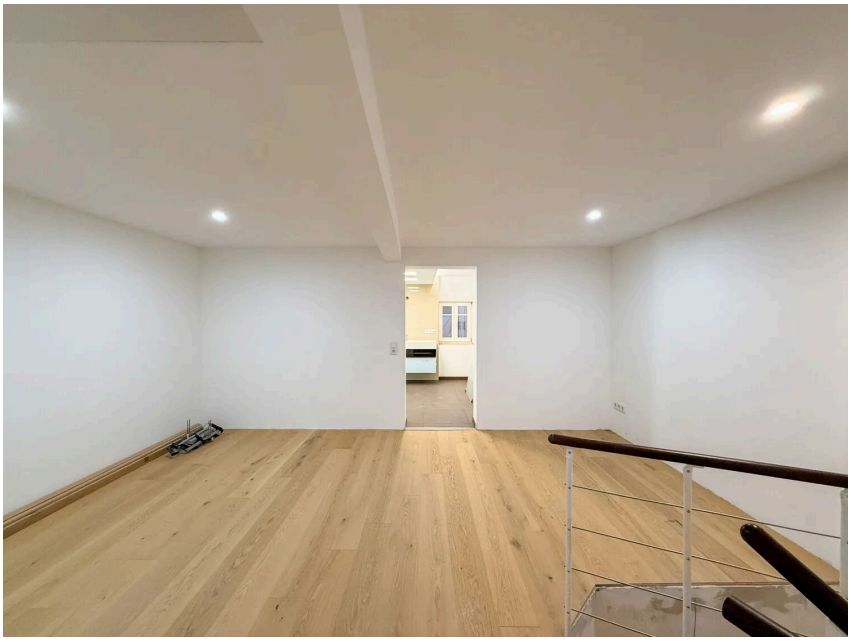
Die Immobilie





Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung befindet sich im Herzen der historischen Altstadt von Nördlingen und verbindet den Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das ursprünglich im Jahr 1550 errichtete Haus wurde zwischen 2016 und 2020 einer umfangreichen Sanierung unterzogen. Im Rahmen dieser Sanierung wurden unter anderem das komplette Dach samt Statik (2016), die Heizungsanlage und sämtliche Fenster (2018), sämtliche Wasserleitungen sowie die Elektrik (2020) erneuert. Der Bezug der Wohnung erfolgt nach dieser umfassenden Sanierung erstmals, sodass Sie von modernster Ausstattung und neuester Technik profitieren.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 119,2 m² bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Funktionalität als auch Komfort widerspiegelt. Die Maisonettewohnung verteilt sich auf zwei Ebenen, was dem Grundriss eine angenehme Offenheit verleiht. Der helle und offen gestaltete Wohnbereich im oberen Geschoss bildet das Herzstück der Wohnung und ist direkt mit dem Balkon verbunden – hier genießen Sie einen Ausblick auf die historische Umgebung der Nördlinger Altstadt.

Die hochwertige Einbauküche ist in den großzügigen Koch- und Essbereich integriert und lädt sowohl zum Kochen als auch zu geselligen Abenden ein. Der gesamte Wohnbereich ist mit einer modernen Fußbodenheizung versehen, die in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt.

Das Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von ca. 20 m² und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die Raumaufteilung wird durch ein weiteres Zimmer ergänzt, das sich flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet und verbindet Funktionalität mit zeitgemäßer Ästhetik.

Ein besonderes Highlight ist zudem die zusätzliche Nutzfläche von ca. 100 m², die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung bietet, sei es als Abstellraum, für Hobbys oder zur individuellen Nutzung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25248078 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ 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.

Objektnummer: 25248078 - 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: 25248078 - 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: 25248078 - 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