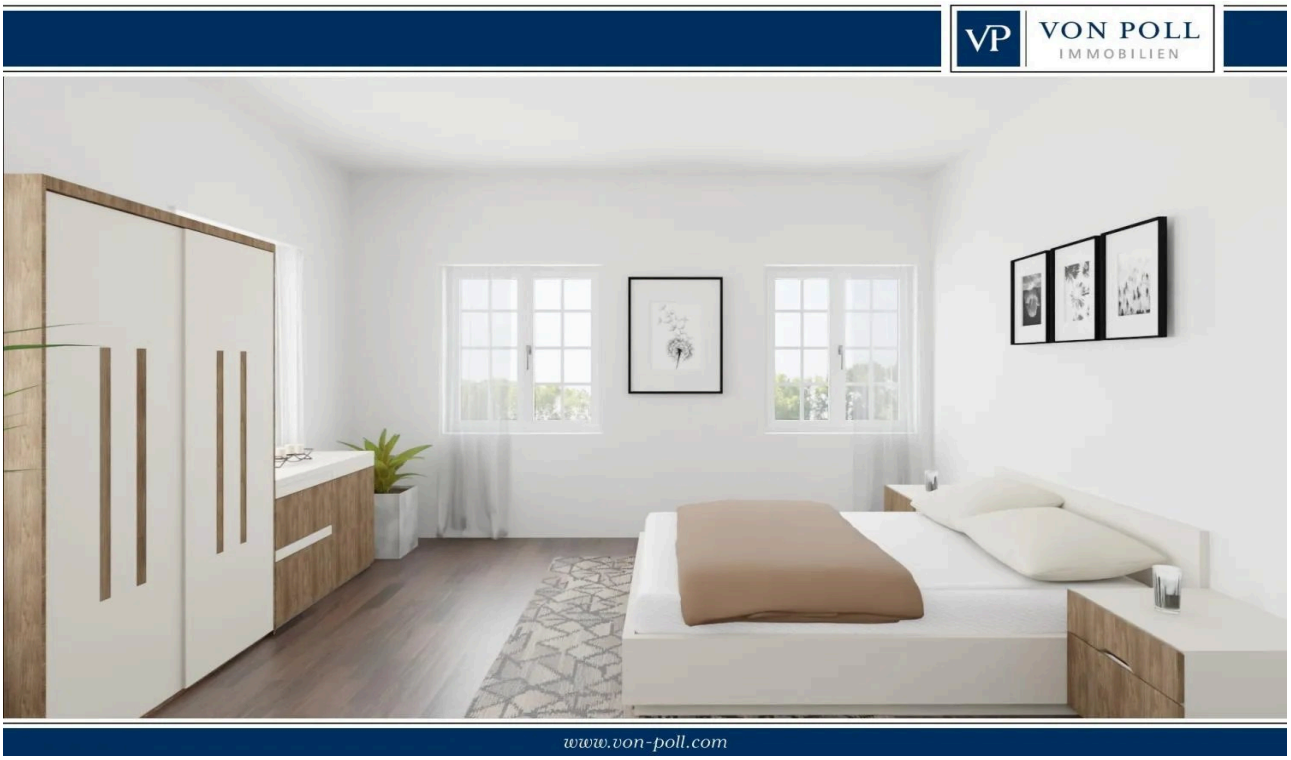
Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten: 2-Zi.-OG-Wohnung mit ca. 55m² im neuen Eger-Viertel

Objektnummer: 26248001_B6_B



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54.9 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248001_B6_B
Wohnfläche	ca. 54.9 m²
Dachform	Satteldach
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1782

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

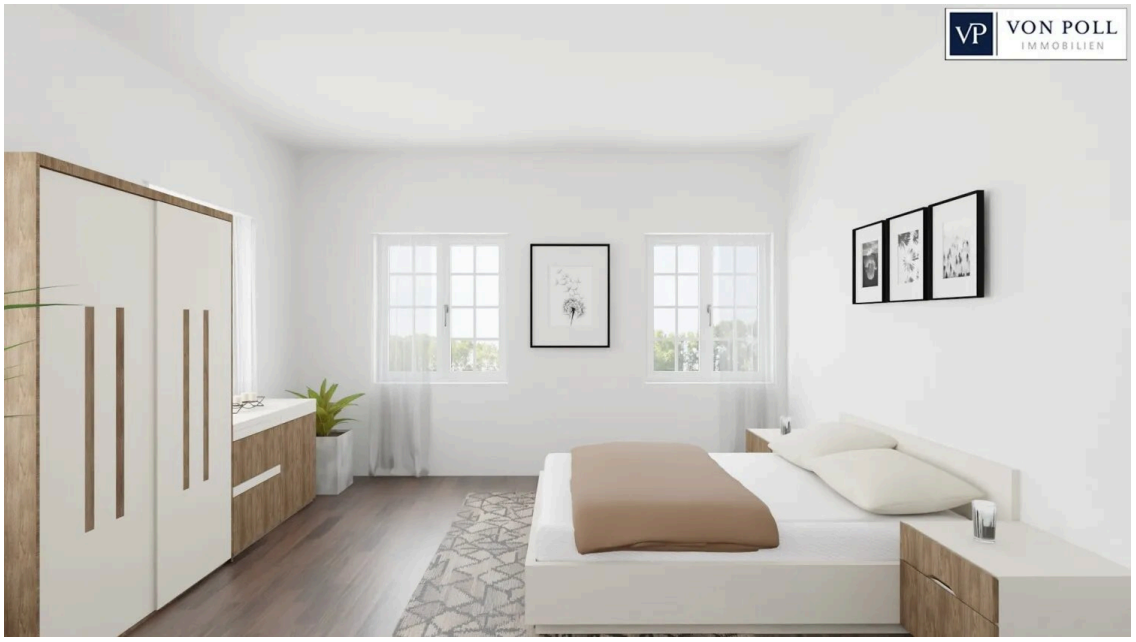
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

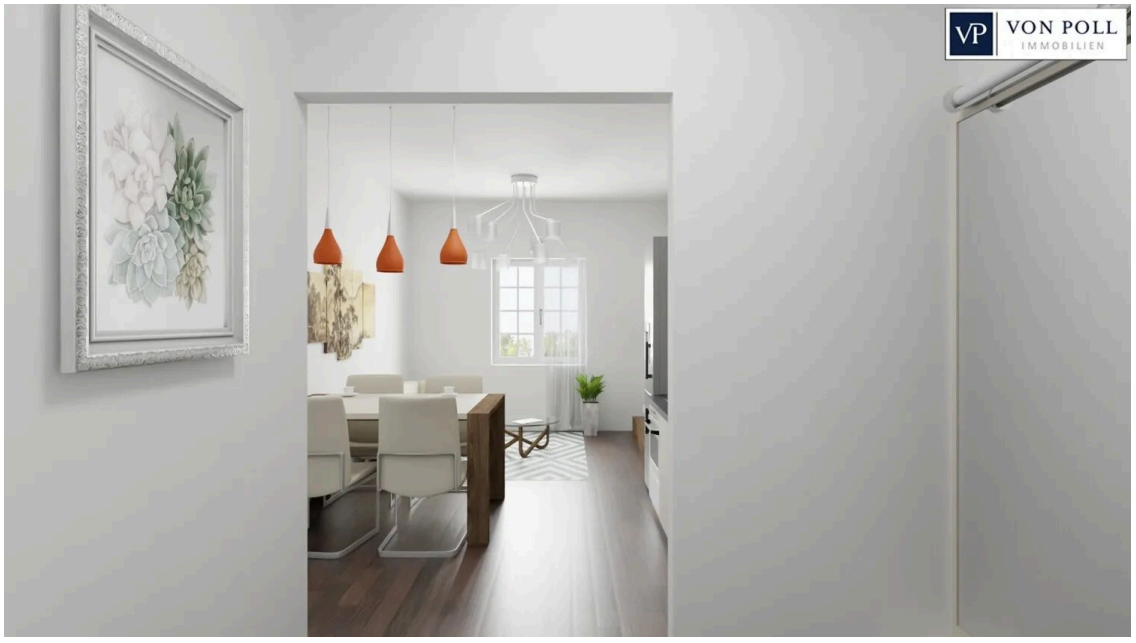




Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

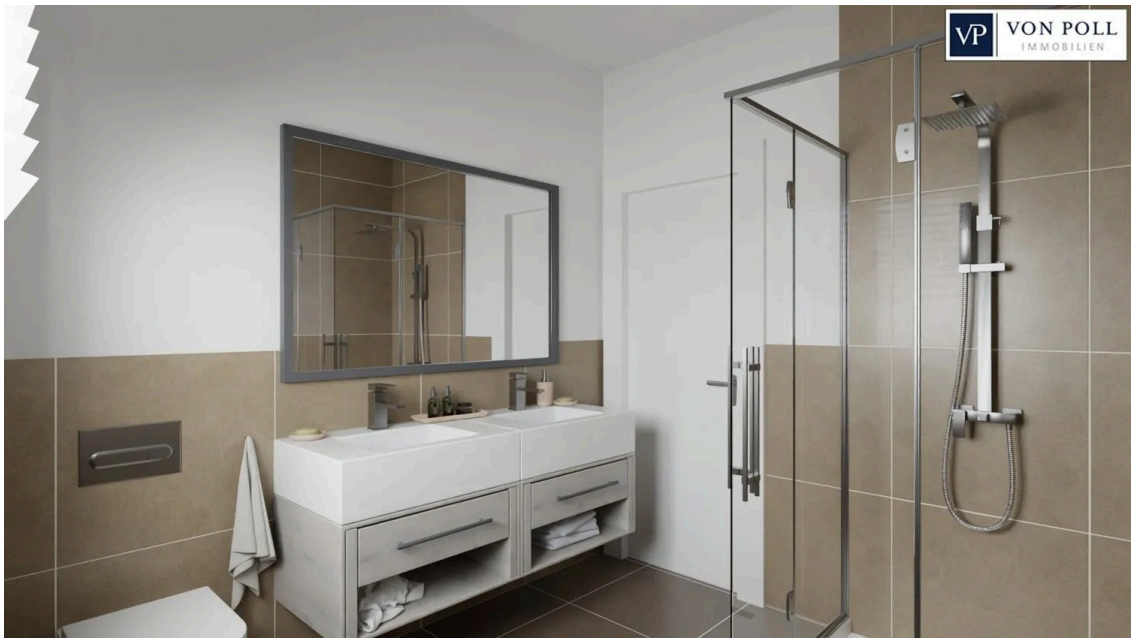
Die Immobilie





Objektnummer: 26248001_B6_B - 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: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

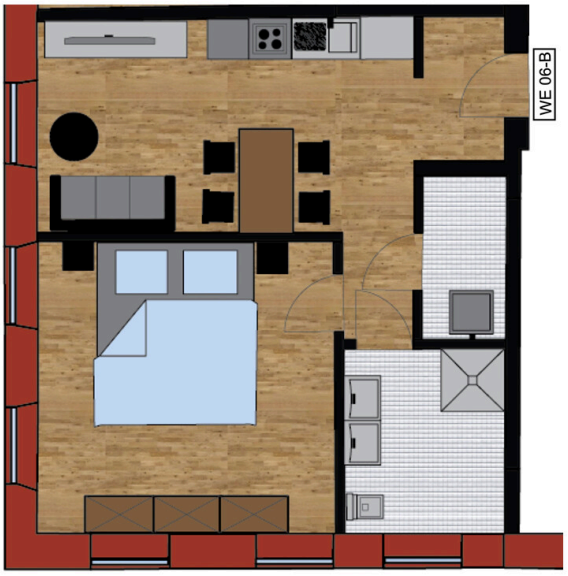
Die Immobilie





Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Grundrisse





Denkmal AfA Rechner

Berechnung nach §§ 7i, 7 Abs. 4 und 10f EStG

Gesamtkaufpreis (€)	Anteil Sanierungskosten (%)	Baujahr Kategorie
399000	80	vor 1925

Nutzung	Zu versteuerndes Jahreseinkommen (€)	Steuertabelle
Vermietung	80000	Grundtabelle

Steuervorteil berechnen

Dein möglicher Steuervorteil beträgt circa 149.588 €

Einkommen (€)	Steuerlast alt (€)	AfA Denkmal (€)	AfA Altbau (€)	Einkommen neu (€)	Steuerlast neu (€)	Steuerersparnis (€)
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	28.728	997	50.275	11.006	13.257
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
80.000	24.263	22.344	997	56.659	13.380	10.883
960.000	**291.156**	**319.200**	**11.964**	**628.836**	**141.568**	**149.588**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 54,90 m² im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1782 zurückreichen. Die Immobilie befindet sich aktuell in der Bauphase und ist projektiert – nach der umfassenden, hochwertigen Sanierung erwartet Sie hier ein Erstbezug mit modernem Komfort und hochwertiger Ausstattung.

Die Wohnung beeindruckt mit einem durchdachten Raumkonzept, das ein Schlafzimmer und insgesamt zwei Zimmer umfasst. Die Grundfläche bietet dabei vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen – ob als Lebensmittelpunkt für Einzelpersonen, Paare oder jene, die das Besondere in historischem Ambiente schätzen. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der durchdachten Wohnung ein.

Technisch sowie energetisch überzeugt die Ausstattung durch zeitgemäße Standards. In allen Räumlichkeiten sorgt eine Fußbodenheizung für eine behagliche Wärme. Grundlage dafür ist eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, die nicht nur energiesparend arbeitet, sondern auch die Umwelt schont. Ergänzt wird dies durch eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – so profitieren Sie stets von frischer Luft und einem angenehmen Raumklima.

Höchsten Ansprüchen wird ebenso die Ausstattungsqualität gerecht: Die hochwertig sanierten Räume sind mit wärmedämmenden Sprossenfenstern aus Holz versehen. Diese Fenster verfügen über eine dreifache Verglasung und erfüllen moderne Anforderungen an Energieeffizienz sowie Schallschutz, ohne dabei den Charme des historischen Bauwerks einzubüßen. Für den Alltag besonders praktisch ist auch der integrierte Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung

Als Teil einer umfassenden Quartiersentwicklung entfaltet diese besondere Wohnung ihr volles Potenzial jedoch nicht nur im Inneren des historischen Gebäudes, sondern auch im städtebaulichen Kontext. Sie ist eingebettet in ein zukunftsweisendes Projekt, das historische Substanz bewahrt und gleichzeitig neuen Wohnraum in außergewöhnlicher Lage schafft. Damit verbindet sich individuelles Wohnen mit der Vision eines lebendigen, neu interpretierten Stadtviertels.

Das neue Eger-Viertel wird innerhalb der historischen Stadtmauer auf dem Gelände der ehemaligen Ankerbrauerei Nördlingen entstehen. Auf einer Fläche von rund 7.000 m² sind vielfältige Nutzungen geplant, unter anderem auch moderne Eigentumswohnungen in einem historischen Bestandsgebäude mit Wohnungsgrößen von 28 bis 99 m². Ziel ist es, ein lebendiges und vielfältiges Quartier zu schaffen, das die Geschichte des Eger-Viertels respektiert und gleichzeitig moderne Anforderungen

erfüllt. Lassen Sie sich inspirieren von dieser Vision für ein einzigartiges Stadtviertel. Investoren profitieren von der attraktiven Denkmalschutz-AfA, die sowohl für die übrigen Bestandsgebäude des Quartiers als Teil eines geschützten Ensembles gilt. Die Sanierung zu KfW-Effizienzhäusern ermöglicht zudem die Nutzung des KfW-Förderprogramms 261. Im Vergleich zum Markt bietet dieses Programm attraktive Zinskonditionen und gewährt einen finanziellen Zuschuss, indem ein Teil des Kreditbetrags nicht zurückbezahlt werden muss.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung im neuen Eger-Viertel vereint historischen Charakter, moderne Ausstattung und attraktive Fördermöglichkeiten zu einer seltenen Gelegenheit in Nördlingen. Sichern Sie sich Ihren Platz in diesem besonderen Quartier und investieren Sie in ein Stück neu interpretierter Stadtgeschichte.

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ geräumige 2-Zimmer Wohnung im 1. OG mit ca. 54,90 m² Wohnfläche
+ hochwertig sanierte Immobilie zum Erstbezug
+ wärmedämmende dreifach verglaste Sprossenfenster aus Holz
+ Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
+ dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
+ Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
+ effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
+ Möglichkeit für KfW Förderungen und Zuschüsse
+ attraktive Denkmal-AfA mit Möglichkeit zur überdurchschnittlich hohen Steueroptimierung (nähere Informationen hierzu erhalten Sie im persönlichen Gespräch)

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

Historische Exklusivität im Herzen Nördlingens:

Die Immobilie befindet sich in herausragender Lage innerhalb der historischen Altstadt von Nördlingen – einem der besterhaltenen mittelalterlichen Stadtkerne Deutschlands. Umgeben von denkmalgeschützter Bausubstanz, Kopfsteinpflaster und gewachsener Architektur bietet dieser Standort ein Wohnumfeld von außergewöhnlicher Authentizität, Seltenheit und Wertbeständigkeit.

Die vollständig erhaltene Stadtmauer, der Marktplatz, historische Bauwerke sowie ausgewählte Gastronomie, Cafés und individuelle Einzelhandelsgeschäfte prägen das unmittelbare Umfeld. Hier verbinden sich Geschichte, urbanes Leben und eine besondere Wohnatmosphäre, wie sie nur wenige Städte in dieser Form bieten können.

Trotz der ruhigen, entschleunigten Altstadtlage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken, Schulen, kulturelle Angebote sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein entscheidender Komfortfaktor, der diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit:

Nördlingen verfügt trotz seiner historischen Struktur über eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung. Die Bundesstraßen **B25** und **B29** gewährleisten eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsräume. Die Autobahnen **A7** und **A8** sind in komfortabler Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach München, Stuttgart, Augsburg und Nürnberg.

Der Bahnhof Nördlingen ist in kurzer Distanz gelegen und bietet regelmäßige Bahnverbindungen u. a. in Richtung Augsburg, Donauwörth und Aalen. Dies macht den Standort auch für Pendler und mobile Bewohner attraktiv.

Die Altstadt selbst ist geprägt von kurzen Wegen, hoher Aufenthaltsqualität und einem überwiegend verkehrsberuhigten Umfeld – ein Standortmerkmal, das Ruhe, Sicherheit und Wohnqualität auf höchstem Niveau vereint.

Objektnummer: 26248001_B6_B - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Sonstige Angaben

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.

GRUNDRISSPLÄNE:
Die im Exposé abgebildeten Pläne sind nur Orientierungshilfen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und korrekte Maße.

Objektnummer: 26248001_B6_B - 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