Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Seniorengerechte 2-Zi.-EG-Wohnung mit ca. 52 m² inkl. Terrasse zum Eigenbezug oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 26248006_R16



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51.81 m² • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 1420 m²

Objektnummer: 26248006_R16 - 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: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248006_R16
Wohnfläche	ca. 51.81 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Grundrisse





Degressive AfA Rechner

für vermietete Neubauwohnungen gemäß § 7 EStG

Hinweis: Die Anwendung der degressiven AfA (5 %) ist abhängig vom Zeitpunkt des Baubeginns sowie der Fertigstellung. Bitte prüfen Sie die aktuelle Gesetzeslage.

Degressiv (5 %) | Linear (3 %) | Vergleich

Kaufpreis der Wohnung
339000 €
Gesamtkaufpreis inkl. Grundstück

Anteil Grundstück
20 %
Üblicher Wert: 15–25 %

Fertigstellung / Baujahr
2026
Jahr der Fertigstellung des Gebäudes

Persönlicher Grenzsteuersatz
42 %
Zur groben Einordnung (ohne Steuerberatung)

AfA berechnen

Gebäudewert (AfA Basis)	Gesamt AfA (10 Jahre)	Steuerersparnis (10 Jahre)
271.200 €	108.823 €	45.705 €

Jahr	Restbuchwert	AfA	Steuerersparnis
1	271.200 €	13.560 €	5.695 €
2	257.640 €	12.882 €	5.410 €
3	244.758 €	12.238 €	5.140 €
4	232.520 €	11.626 €	4.883 €
5	220.894 €	11.045 €	4.639 €
6	209.849 €	10.492 €	4.407 €
7	199.357 €	9.968 €	4.186 €
8	189.389 €	9.469 €	3.977 €
9	179.920 €	8.996 €	3.778 €
10	170.924 €	8.546 €	3.589 €
Gesamt	–	108.823 €	45.705 €

Haftungshinweis: Dieser Rechner dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine steuerliche Beratung dar.

Rechtsgrundlage: § 7 EStG | Hinweis: Vergleichsmodus kann optional erweitert werden

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: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 51,81 m² Wohnfläche vereint barrierefreies Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein nachhaltiges Energiekonzept. Die Wohnung entsteht im Rahmen eines hochwertigen Neubauprojekts im KfW-Effizienzhaus-55-EE-Standard und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine zukunftssichere Immobilie legen.

Das Gebäude Haus B umfasst insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 48,88 m² bis ca. 89,98 m². Alle Etagen sind komfortabel und barrierefrei über einen Personenaufzug erreichbar.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine praktische und gut strukturierte Raumaufteilung. Über die Diele mit ca. 3,77 m² gelangt man in die verschiedenen Bereiche der Wohnung. Das modern gestaltete Badezimmer mit ca. 6,48 m² bietet ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung.

Das Schlafzimmer mit ca. 11,83 m² schafft einen angenehmen Rückzugsort und bietet genügend Raum für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 26,61 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit ausreichend Platz für den Alltag.

Ein besonderer Vorteil dieser Erdgeschosswohnung ist die eigene Terrasse, die zusätzlichen Außenraum bietet. Sie ist anteilig mit ca. 3,12 m² in die Wohnfläche eingerechnet (50 % ca. 2,40 m² und 25 % ca. 0,72 m²) und erweitert den Wohnbereich ins Freie.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein modernes Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dreifach verglasten Holzfenstern sowie Fußbodenheizung in allen Räumen. Diese Kombination ermöglicht eine hohe Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Wohnkonzept ist auf komfortables und unterstütztes Wohnen im Alter ausgerichtet. Bei Eigennutzung gelten daher bestimmte Bewohnerkriterien: Die Wohnung darf von Personen ab 58 Jahren, Rentnern unter 58 Jahren sowie Menschen mit einer anerkannten Schwerbehinderung ab 50 Jahren bewohnt werden. Diese Regelung bezieht sich ausschließlich auf die Bewohner der Wohnung, nicht auf den Käufer oder Eigentümer selbst.

Ergänzend ist ein Betreuungsangebot in Kooperation mit der Caritas vorgesehen, das bei Bedarf zusätzliche Unterstützung im Alltag bieten kann. Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit moderner Einbauküche sowie eine Gemeinschaftsterrasse zwischen den Gebäuden zur Verfügung.

Die Wohnung entsteht im neuen Eger-Viertel innerhalb der historischen Stadtmauer von Nördlingen. Auf dem rund 7.000 m² großen Gelände der ehemaligen Ankerbrauerei entwickelt sich ein lebendiges Quartier, das historischen Charakter mit moderner Architektur verbindet und eine hohe Lebensqualität im Herzen der Altstadt bietet.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Optional können Parkhausstellplätze für jeweils 29.900 € sowie weitere Abstellflächen im Untergeschoss erworben werden.

Besonders für Kapitalanleger interessant sind mögliche KfW-Förderungen sowie die Option einer degressiven AfA von 5 %. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiger Wohnsitz – diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit, in eine nachhaltige Immobilie im Herzen von Nördlingen zu investieren.

Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ seniorengerechter Neubau mit KfW Effizienzhaus 55 EE Standard
+ Haus (B) mit 11 Wohneinheiten mit ca. 48,88 m² bis ca. 89,98 m² Wohnfläche
+ Betreuungsvertrag mit der Caritas geplant (Leistungsumfang und Preise gerne im persönlichen Gespräch)
+ Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss inklusive Einbauküche
+ Gemeinschaftsterrasse zwischen den Altstadtresidenz-Gebäuden A & B
+ Bewohnerkriterien: mindestens 58 Jahre alt oder Rentner unter 58 Jahren oder Schwerbehinderung von mindestens 50%
+ hochwärmedämmende dreifach verglaste Holzfenster
+ Barrierefreiheit durch Personenaufzug
+ Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
+ dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
+ Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
+ effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
+ separater Abstellraum im Keller inklusive
+ Möglichkeit für KfW Förderungen
+ attraktive degressive AfA mit 5% (nähere Informationen hierzu erhalten Sie im persönlichen Gespräch)
+ optional zum Kauf: Parkhausstellplätze für 29.900,-€ pro Stellplatz

Objektnummer: 26248006_R16 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

Wohnen mit Lebensqualität im Herzen der Nördlinger Altstadt

Mitten im historischen Zentrum von Nördlingen entsteht ein exklusives Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit der besonderen Atmosphäre einer der schönsten Altstädte Bayerns verbindet. Die charmante Mittelstadt im Ries überzeugt durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur, eine ausgewogene Altersverteilung und ein außergewöhnlich sicheres Umfeld. Eine niedrige Kriminalitätsrate, kurze Wege und eine sehr gute Grundversorgung in den Bereichen Gesundheit, Einkauf und Mobilität sorgen für eine Lebensqualität, die besonders für Senioren attraktiv ist.

Die Altstadt von Nördlingen gilt als eine der besterhaltenen historischen Stadtkerne Deutschlands. Das neue Wohnprojekt fügt sich harmonisch in dieses traditionsreiche Umfeld ein und schafft gleichzeitig modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die ruhige, gepflegte Umgebung sowie die gewachsene Nachbarschaft vermitteln ein Gefühl von Sicherheit, Vertrautheit und Geborgenheit – ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und selbstbestimmtes Leben.

Ein besonderer Vorteil der Lage sind die kurzen Wege im Alltag. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen der medizinischen Versorgung. Die traditionsreiche Stadtapotheke zum Engel sowie mehrere Zahnarztpraxen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch das renommierte Stiftungskrankenhaus Nördlingen befindet sich in komfortabler Distanz und bietet zusätzliche Sicherheit im Alltag.

Darüber hinaus lädt die Umgebung mit ihren ruhigen Grünanlagen und historischen Plätzen zu erholsamen Spaziergängen ein. Treffpunkte wie der Seniorentreff Nördlingen oder das Evangelisches Gemeindezentrum Nördlingen bieten vielfältige Möglichkeiten für Begegnung, kulturelle Aktivitäten und soziale Teilhabe. So entsteht ein lebendiges und zugleich entspanntes Umfeld, in dem Gemeinschaft und Lebensfreude spürbar sind.

Auch die Nahversorgung überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – die Bushaltestellen Tändelmarkt und Baldinger Straße befinden sich nur wenige Minuten entfernt und sorgen für flexible Mobilität innerhalb der Stadt und der Region.

Die wirtschaftlich stabile Region rund um Nördlingen mit ihrer florierenden mittelständischen Struktur und niedriger Arbeitslosigkeit bietet ein verlässliches Umfeld und trägt zur hohen Lebensqualität bei. Gleichzeitig ermöglichen Bahn- und

Autobahnanbindungen eine schnelle Erreichbarkeit größerer Städte und regionaler Zentren.

Das Neubauprojekt verbindet somit das Beste aus zwei Welten: den Komfort moderner, hochwertiger Wohnungen und die unverwechselbare Atmosphäre einer geschichtsträchtigen Altstadt. Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität legen – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft und umgeben von historischer Architektur.

Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben – mitten in der Altstadt von Nördlingen.

Objektnummer: 26248006_R16 - 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: 26248006_R16 - 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