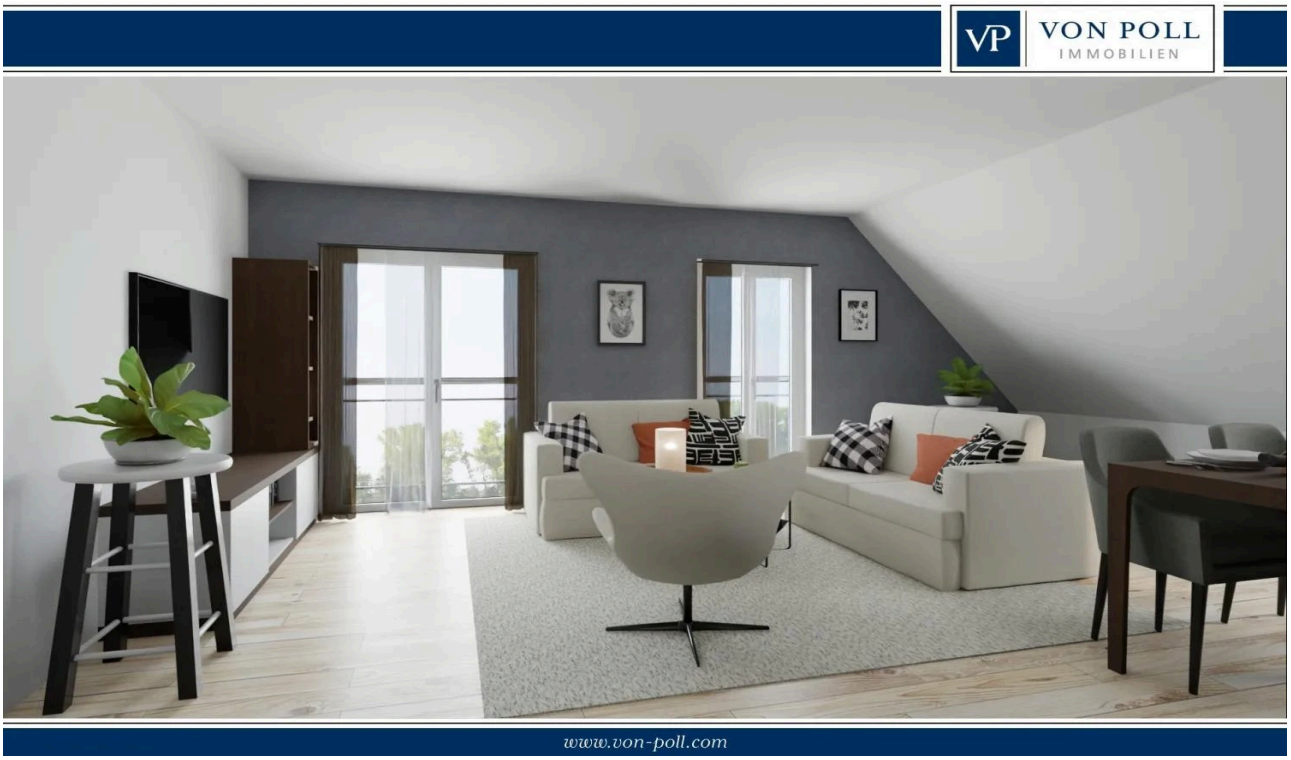
Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Komfortabel wohnen oder clever investieren: Neue barrierefreie 2-Zi.-OG-Wohnung mit ca. 72 m²

Objektnummer: 26248006_R25



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.44 m² • ZIMMER: 1 • GRUNDSTÜCK: 1420 m²

Objektnummer: 26248006_R25 - 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_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248006_R25
Wohnfläche	ca. 72.44 m²
Dachform	Satteldach
Etage	4
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

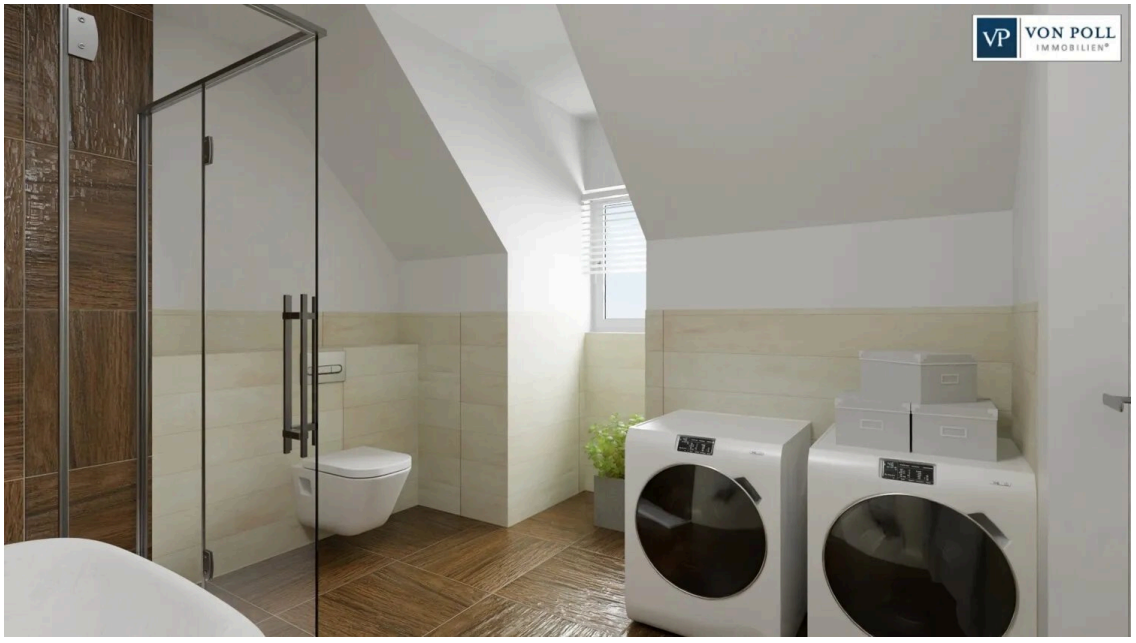




Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

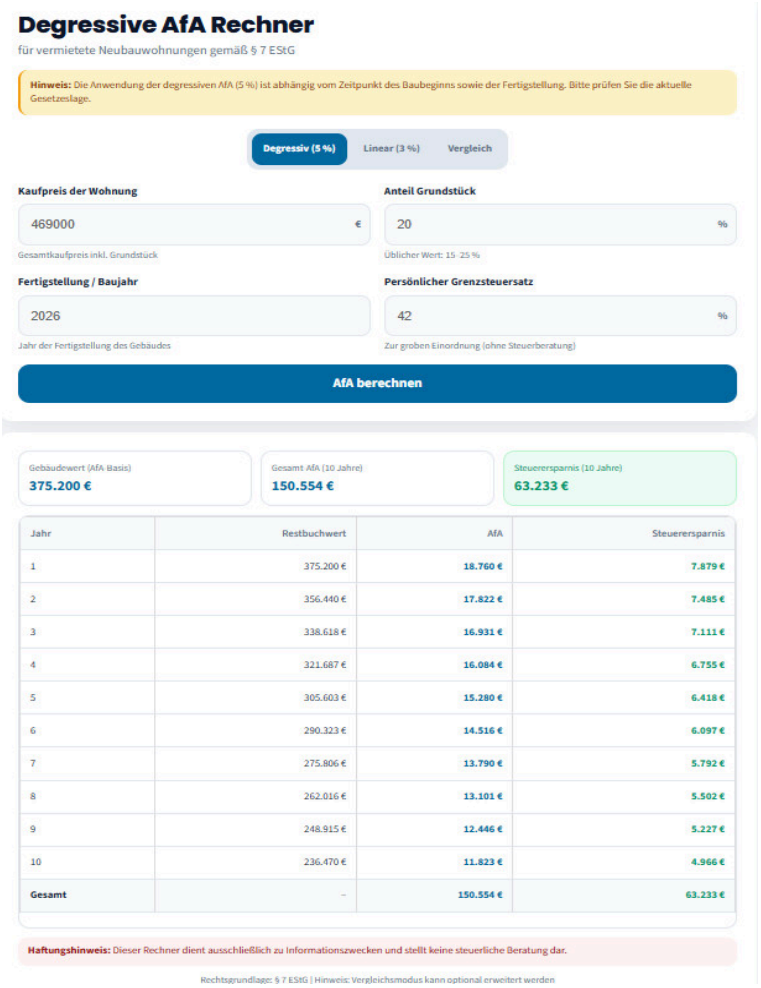


Objektnummer: 26248006_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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
469000 €
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)
375.200 €	150.554 €	63.233 €

Jahr	Restbuchwert	AfA	Steuerersparnis
1	375.200 €	18.760 €	7.879 €
2	356.440 €	17.822 €	7.485 €
3	338.618 €	16.931 €	7.111 €
4	321.687 €	16.084 €	6.755 €
5	305.603 €	15.280 €	6.418 €
6	290.323 €	14.516 €	6.097 €
7	275.806 €	13.790 €	5.792 €
8	262.016 €	13.101 €	5.502 €
9	248.915 €	12.446 €	5.227 €
10	236.470 €	11.823 €	4.966 €
Gesamt	–	150.554 €	63.233 €

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_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und energieeffizienter Bauweise. Mit ihrer komfortablen Grundrissgestaltung eignet sie sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die Wohnung entsteht in Haus B, das insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 48,88 m² bis 89,98 m² umfasst. Alle Etagen sind über einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

Der Eingangsbereich bietet mit einer Diele von ca. 4,53 m² einen angenehmen Empfangsbereich. Direkt angeschlossen befindet sich eine praktische Garderobe bzw. ein Abstellfläche mit ca. 3,30 m², der zusätzlichen Stauraum für den Alltag bietet.

Ein besonderes Komfortmerkmal dieser Wohnung ist das Bad en Suite mit ca. 8,38 m², das direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und eine private Rückzugssituation schafft. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC mit ca. 2,01 m², das vom Flur aus erreichbar ist und für Besucher sowie den täglichen Gebrauch zusätzlichen Komfort bietet.

Das Schlafzimmer mit ca. 20,34 m² ist großzügig geschnitten und bietet viel Platz für Bett, Kleiderschränke und weitere Möbel. Durch die direkte Verbindung zum eigenen Badezimmer entsteht eine besonders komfortable Wohnsituation.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 33,88 m². Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die offene Gestaltung ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Raumgefühl.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein modernes Energiekonzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dreifach verglasten Holzfenstern sowie Fußbodenheizung in allen Räumen.

Das Wohnkonzept ist auf komfortables und unterstütztes Wohnen im Alter ausgerichtet. Bei Eigennutzung gelten bestimmte Bewohnerkriterien: bewohnt werden darf von Personen ab 58 Jahren, Rentnern unter 58 Jahren sowie Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung ab 50 Jahren. Diese Regelung gilt nur für die Bewohner, nicht für den Eigentümer.

Ergänzend besteht ein Betreuungsangebot in Kooperation mit der Caritas. Für gemeinsame Aktivitäten stehen ein Gemeinschaftsraum mit 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. Hier entwickelt sich ein lebendiges Quartier mit moderner Architektur und hoher Lebensqualität im Herzen der Altstadt.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. 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_R25 - 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_R25 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

Diese kompakt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48,88 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne, energieeffiziente Bauweise. Als kleinste und zugleich preislich attraktivste Wohnung im Haus bietet sie einen besonders interessanten Einstieg in dieses hochwertige Neubauprojekt und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Die Wohnung entsteht in Haus B, das insgesamt 11 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 48,88 m² bis ca. 89,98 m² umfasst. Ein Personenaufzug verbindet alle Etagen des Gebäudes und sorgt für einen komfortablen sowie barrierefreien Zugang.

Über die Diele mit ca. 4,06 m² gelangt man in die einzelnen Räume der Wohnung. Direkt angrenzend befindet sich das modern gestaltete Badezimmer mit ca. 5,88 m², das funktional geplant ist und ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung bietet.

Das Schlafzimmer mit ca. 11,99 m² bietet genügend Raum für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel und bildet einen angenehmen Rückzugsbereich.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 26,95 m². Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Durch die offene Gestaltung entsteht trotz der kompakten Wohnfläche ein angenehmes Raumgefühl mit guten Einrichtungsmöglichkeiten.

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_R25 - 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_R25 - 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