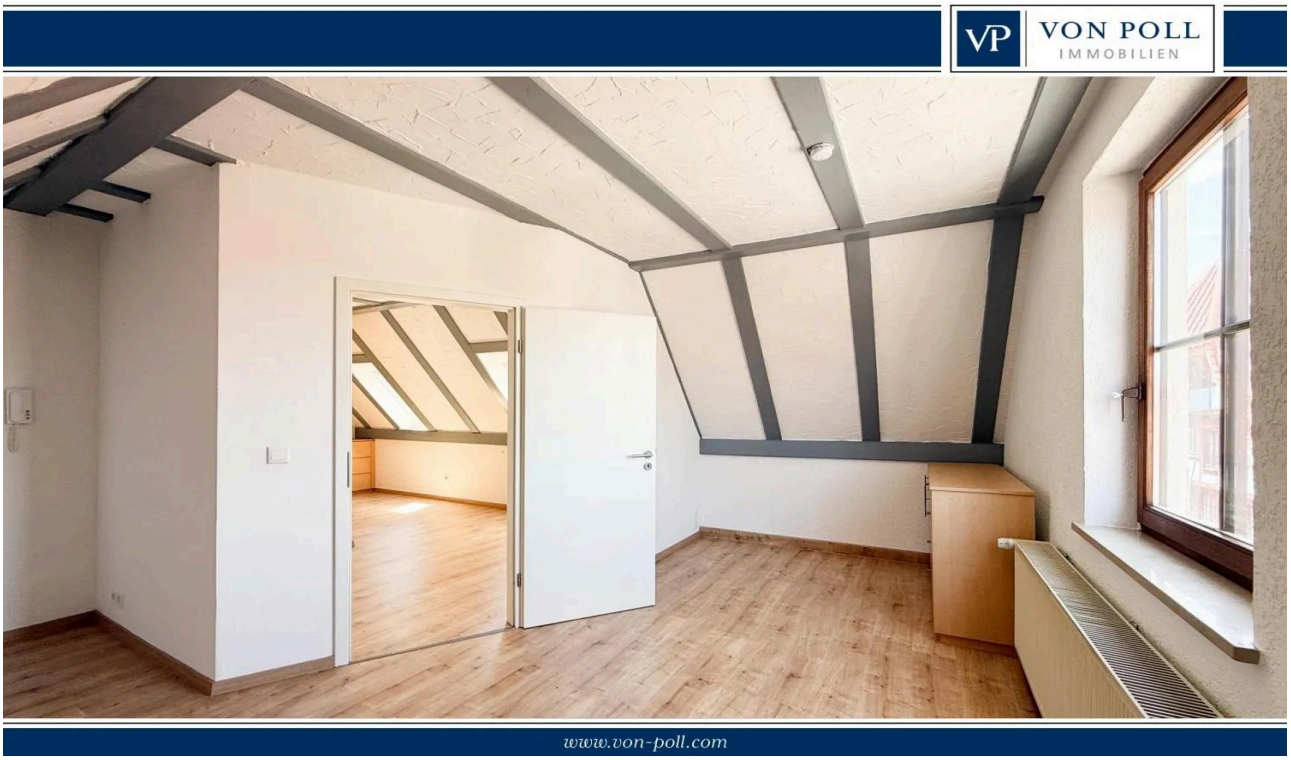
Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Charmante 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung inmitten der Altstadt mit TG-Stellplatz und Wintergarten

Objektnummer: 26248034



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114.05 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26248034 - 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: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248034
Wohnfläche	ca. 114.05 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

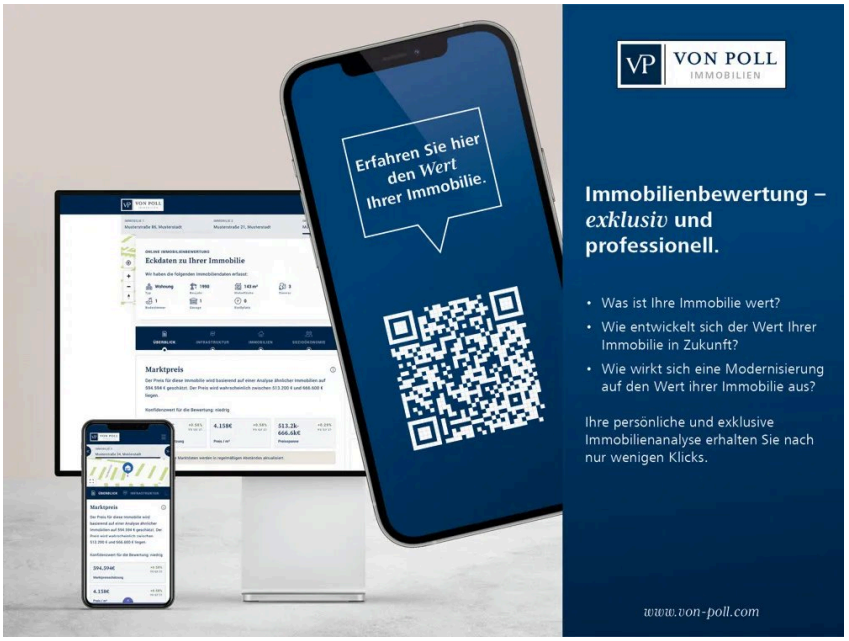




Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

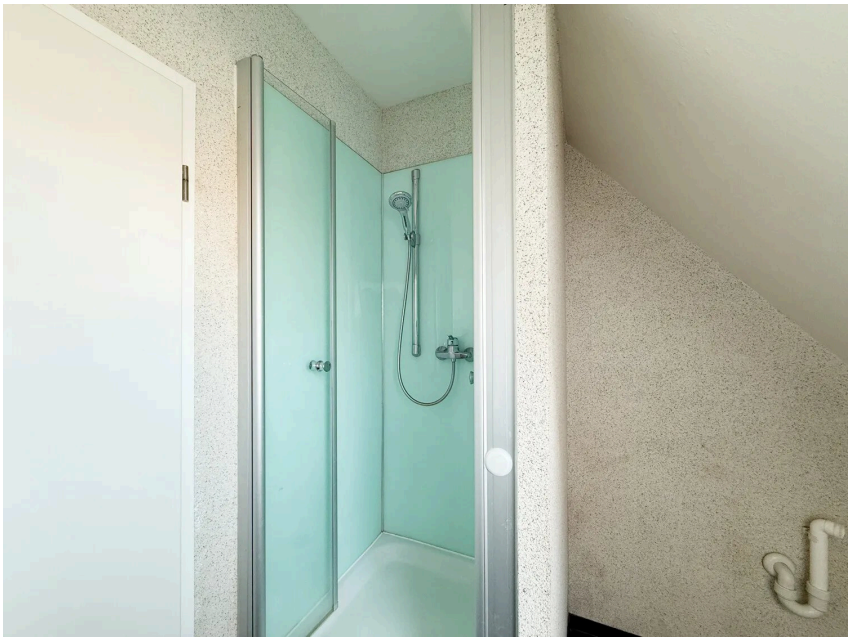
Die Immobilie

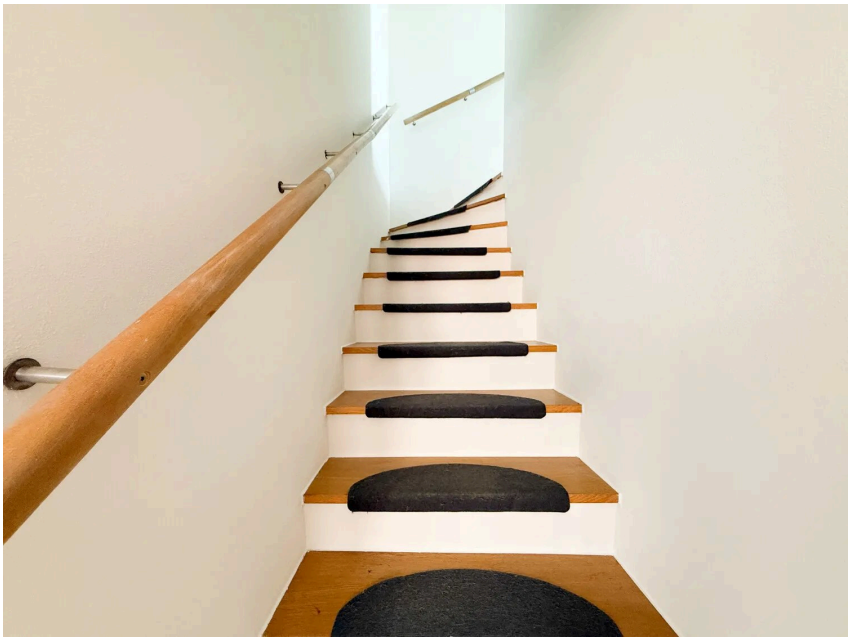




Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

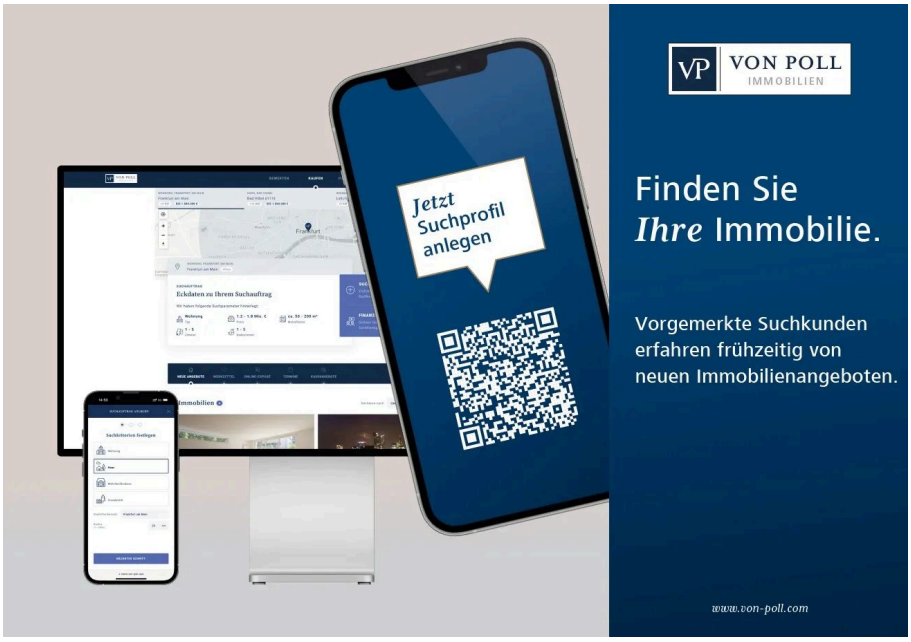
Die Immobilie





Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

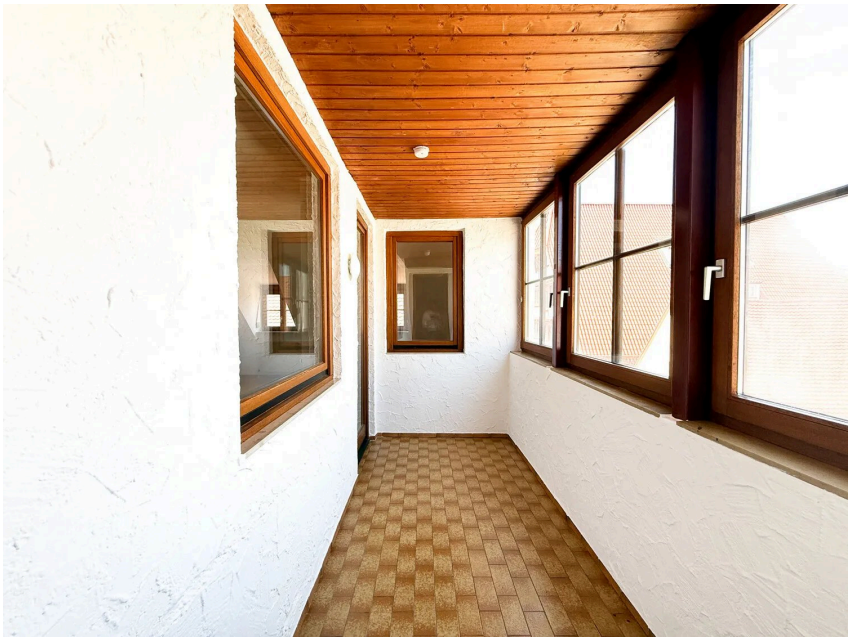
Die Immobilie





Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248034 - 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: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 114,05 m² wurde im Jahr 1986 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde regelmäßig modernisiert und überzeugt durch eine Vielzahl praktischer Ausstattungsmerkmale sowie durch eine durchdachte Raumaufteilung mit 4,5 Zimmern.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind. Die Wohnung bietet zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Darüber hinaus stehen zwei Badezimmer zur Verfügung, die mit Badewanne bzw. Dusche ausgestattet sind, sodass ein hohes Maß an Komfort gewährleistet ist. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der helle Wintergarten, der zu entspannten Stunden und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten einlädt. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und verfügt über einen Kamin, der eine angenehme Atmosphäre schafft und auch an kühleren Tagen für zusätzliche Wärme sorgt. Angrenzend befindet sich eine separate Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Diese wurde im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2024 erneuert und bietet ideale Voraussetzungen für Hobbyköche und Familien.

Weitere Ausstattungsdetails ergänzen das Angebot sinnvoll: Ein Abstellraum in der Wohnung bietet Platz für Alltagsgegenstände, während ein separater Ankleidebereich die Wohnqualität unterstreicht. Für zusätzlichen Stauraum steht zudem ein Kellerabteil zur Verfügung. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ermöglicht bequemes und sicheres Abstellen des Fahrzeugs.

Das Gesamtobjekt ist laufend instandgehalten worden: 2012 wurden das Badezimmer im Erdgeschoss renoviert, die Gastherme sowie die Dachflächenfenster erneuert. 2014 folgte eine Sanierung des Badezimmers im Obergeschoss sowie der Bodenbelag in der Küche. Die Fassade, Dachgauben, Dachrinne und Simse wurden im selben Jahr beim Haus erneuert. Die Elektronik im Treppenhaus erhielt 2016 eine Modernisierung, zudem wurde das Treppenhaus neu gestrichen. Im Jahr 2019 wurde die Briefkastenanlage erneuert und 2020 die Wohnungseingangstüren ausgetauscht.

Die aktuelle Modernisierung von 2024 umfasst die Erneuerung der Einbauküche, die Oberböden inklusive Fußleisten in nahezu allen Räumen (ausgenommen Bäder, Wohnzimmer, Loggia), einen frischen Anstrich der gesamten Wohnung einschließlich der Türen sowie den Austausch der Heizkörper. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, während die Ausstattungsqualität als normal beschrieben werden

kann.

Diese Maisonettewohnung vereint Großzügigkeit, praktische Wohnbereiche und fortlaufende Modernisierungen. Sie eignet sich sowohl für Paare wie auch für kleine Familien, die eine gepflegte und gut ausgestattete Eigentumswohnung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ Baujahr 1986
+ Maisonettewohnung
+ Wohnfläche mit ca, 114,05 m²
+ 4,5 Zimmer
+ 2 Schlafzimmer
+ 2 Badezimmer mit Badewanne bzw. Dusche
+ Gäste-WC
+ ungeheizter Wintergarten
+ Kachelofen im Wohn-/Essbereich - aktuell nicht einsatzfähig, welcher aber mit überschaubarem Aufwand instandgesetzt werden kann
+ separater Kochbereich inklusive Einbauküche
+ Ankleidebereich inklusive Einbauschränke
+ Abstellraum
+ Kellerabteil
+ Tiefgaragenstellplatz
+ fortlaufend renoviert

Objektnummer: 26248034 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Die malerische Altstadt wird umgeben von einer komplett geschlossenen Stadtmauer, auf der Besucher die Altstadt umwandern können, ohne einmal den Mauerring verlassen zu müssen. Von hier bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die romantischen und verwinkelten Gassen der Altstadt. Diese wird belebt von einem starken Einzelhandel.

Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Stadt liegt an der „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

Objektnummer: 26248034 - 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.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.

Objektnummer: 26248034 - 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