Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Attraktive Anlageimmobilie mit starker Rendite: 2 Häuser mit 6 Wohneinheiten in Top-Lage & Zustand

Objektnummer: 26248044



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 526.36 m² • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 498 m²

Objektnummer: 26248044 - 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: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248044
Wohnfläche	ca. 526.36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	19
Badezimmer	6
Baujahr	1485
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Vermietbare Fläche	ca. 526 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

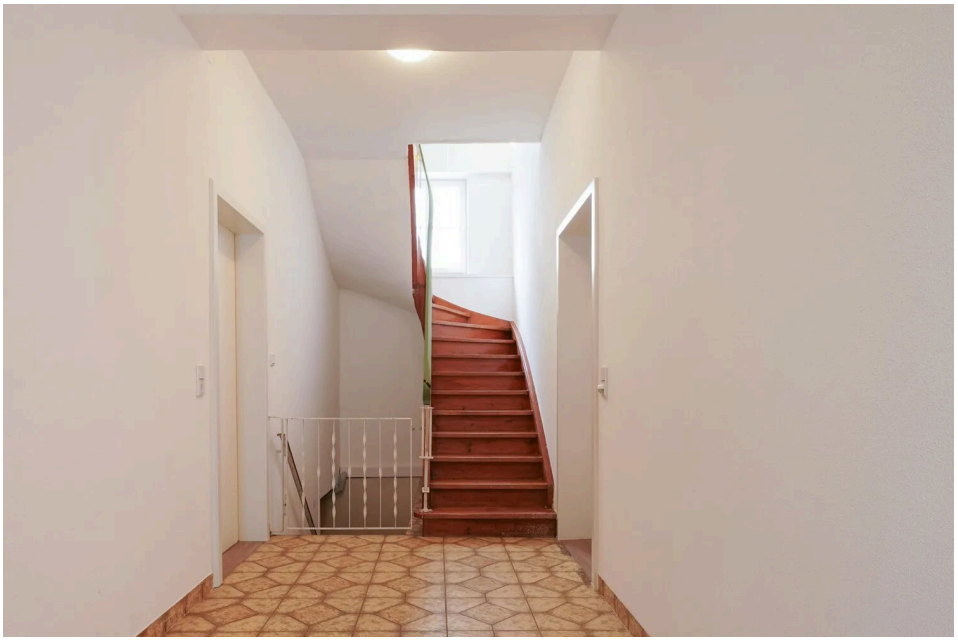
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

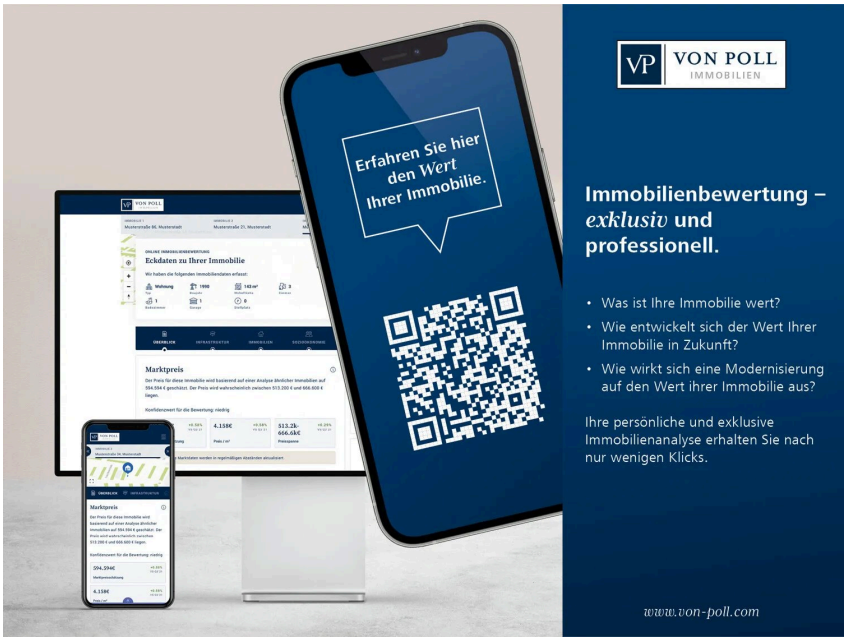




Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

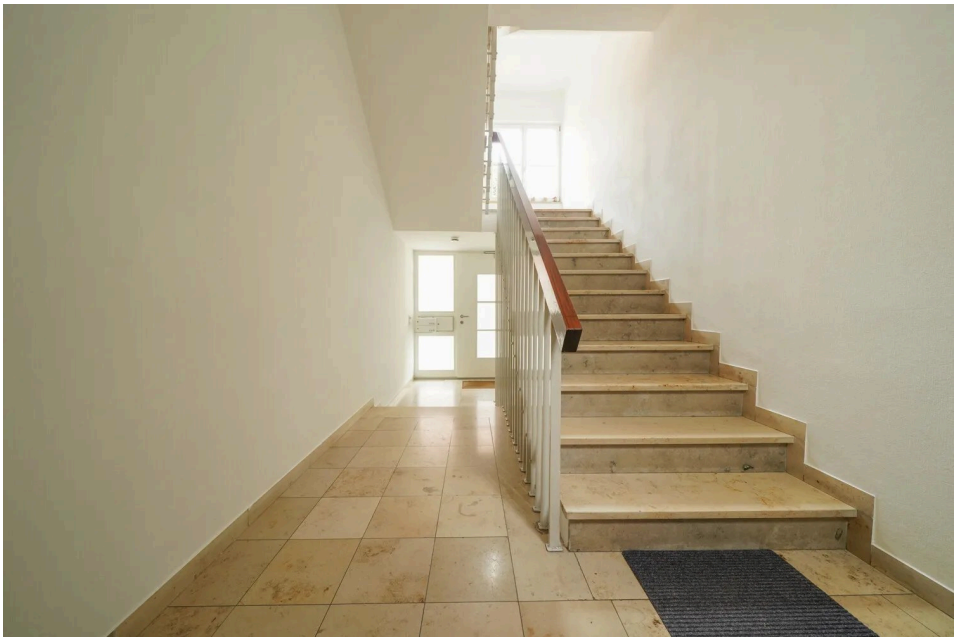
Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

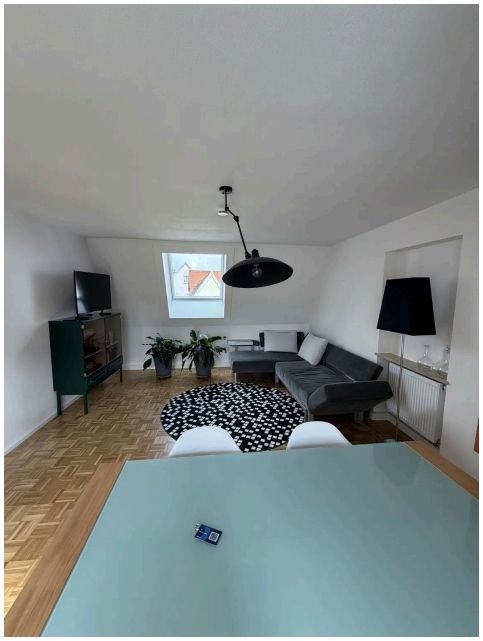




Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

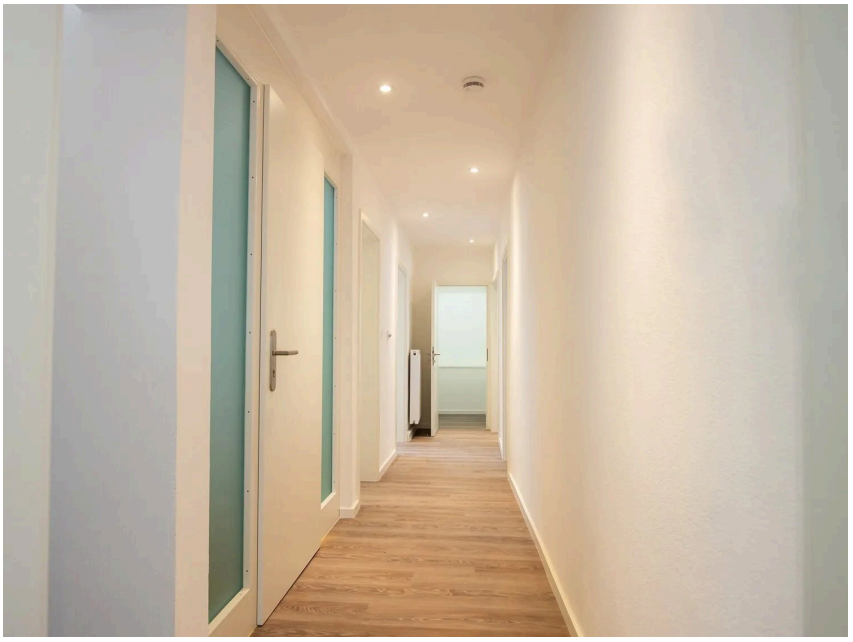
Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme mit moderner Substanz und stellt eine erstklassige Gelegenheit für anspruchsvolle Investoren dar, die auf eine nachhaltige „Buy-and-Hold"-Strategie setzen. In absoluter Bestlage im Herzen von Nördlingen gelegen, profitieren Sie hier von einer vollständig etablierten und sofort ertragswirksamen Kapitalanlage.

Der Ursprung der Immobilie reicht bis ins Jahr 1485 zurück. Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung in den Jahren 2016-2025 wurde das Anwesen jedoch technisch wie optisch auf ein zeitgemäßes, neuwertiges Niveau gehoben. Die hochwertige Ausführung der Modernisierungsmaßnahmen spiegelt sich sowohl in der Substanz als auch in der Ausstattung wider und sorgt für ein nachhaltig attraktives Gesamtbild. Vier der insgesamt sechs Wohneinheiten präsentieren sich in einem hochwertig modernisierten Zustand mit gehobener Ausstattung. Zwei weitere großzügige Wohnungen sind seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und präsentieren sich in einem gepflegten, gewachsenen Zustand – mit attraktivem Potenzial für zukünftige Wert- und Mietsteigerungen sowie zusätzlichen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Häusern mit insgesamt ca. 526 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Einheiten. Ergänzt wird das Angebot durch rund 140 m² Nutzfläche sowie sechs vermietete Garagen auf dem ca. 498 m² großen Grundstück. Balkone und Terrassen in ausgewählten Einheiten steigern zusätzlich die Wohnqualität und unterstreichen die Attraktivität für Mieter.

Für Kapitalanleger besonders interessant: Die Immobilie ist vollständig vermietet und ermöglicht somit unmittelbare Einnahmen ab dem ersten Tag – ohne operativen Aufwand. Eine professionelle Hausverwaltung ist bereits etabliert und übernimmt die kaufmännische Betreuung inklusive Abrechnungen. Auch die laufende Objektpflege ist durch einen Hausmeisterservice organisiert, wodurch ein reibungsloser Betrieb der Immobilie dauerhaft sichergestellt ist.

Ein weiterer entscheidender Vorteil liegt in der Eigentümerstruktur: Sie erwerben die gesamte Anlage als Alleineigentümer und sind somit unabhängig von Miteigentümern oder Eigentümergemeinschaften – ein nicht zu unterschätzender Aspekt für Investoren, die Wert auf klare Entscheidungsstrukturen legen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer bereits gewachsenen Mieterstruktur sowie stabilen, langfristig gesicherten Einnahmen.

Die Kombination aus historischer Substanz, umfassender Modernisierung, vollständiger Vermietung und professionellem Management macht dieses Objekt zu

einer seltenen Gelegenheit am Markt. Insbesondere innerhalb der begehrten Nördlinger Altstadt sind derart umfassend sanierte und zugleich vollvermietete Mehrfamilienhäuser nur selten am Markt zu finden – vor allem in dieser Form, die ohne zusätzlichen Zeitaufwand, weitere größere Investitionen oder erhöhtes Kalkulationsrisiko unmittelbar als stabile Kapitalanlage übernommen werden können. Entsprechend selten bietet sich die Chance, eine derart werthaltige und bereits optimal positionierte Kapitalanlage in dieser Lage zu erwerben. Dieses Investment vereint Sicherheit, Substanz und Perspektive auf überzeugende Weise und spricht gezielt Investoren an, die auf Beständigkeit und Qualität setzen.

Sollten Sie Rückfragen haben oder weitere Informationen sowie Unterlagen wünschen, steht Ihnen unser versierter Immobilienberater Herr Timo Hirschbeck gerne zur Verfügung und vereinbart auf Wunsch auch individuelle Beratungs- und Besichtigungstermine, um Ihnen dieses attraktive Angebot im Detail vorzustellen.

Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ Vermietete Anlageimmobilie
+ Vollständig vermietet
+ Sofort ertragswirksam
+ „Buy-and-Hold“-Investment ohne operativen Mehraufwand
+ 2 Häuser mit insgesamt ca. 526,36 m² Wohnfläche
+ 6 vermietete Wohneinheiten, davon 3 mit Balkon oder Terrasse
+ 6 vermietete Garagen
+ Grundstück mit ca. 498 m²
+ 6 Kellerabteile (pro Wohnung ein Kellerabteil)
+ Insgesamt ca. 140m² Nutzfläche um UG und DG
+ Top-Lage in der Nördlingen Altstadt
+ Generalsanierung 2016 - 2025
+ Vier Wohneinheiten in neuwertigem Zustand
+ Zwei Wohneinheiten derzeit langjährig in einfacherem Zustand vermietet, mit klarem Wertsteigerungspotenzial durch Renovierung und anschließende Neuvermietung
+ Hochwertige Einbauküchen im Kaufpreis inklusive
+ Hochwertige Badezimmermöbel im Kaufpreis inklusive

Objektnummer: 26248044 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Alles zum Standort

Im Herzen der historischen Altstadt von Nördlingen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Investoren. Eingebettet in eine der besterhaltenen mittelalterlichen Stadtstrukturen Deutschlands, vereint der Standort auf einzigartige Weise Tradition, Stabilität und nachhaltiges Wertpotenzial.

Nördlingen überzeugt durch einen äußerst soliden und gewachsenen Immobilienmarkt, der sich durch Kontinuität und Werthaltigkeit auszeichnet. Gleichzeitig sorgt die hervorragende Anbindung an regionale Verkehrsachsen sowie der fußläufig erreichbare Bahnhof für optimale Mobilität und attraktive Rahmenbedingungen für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.

Die Lage innerhalb der Altstadt bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, charmante Fachgeschäfte und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal – kurze Wege zu Bushaltestellen und Bahnhof gewährleisten für die Bewohner maximale Flexibilität im Alltag.

Darüber hinaus punktet Nördlingen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur im Gesundheits- und Freizeitbereich. Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Sport- und Kultureinrichtungen – darunter das renommierte Ries Theater – befinden sich in direkter Umgebung und tragen zu einem gehobenen Wohnumfeld bei.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint somit eine erstklassige Mikrolage mit den Vorzügen eines stabilen Immobilienmarktes. Für Investoren eröffnet sich hier die Möglichkeit, in eine wertbeständige Kapitalanlage mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial zu investieren – in einer Stadt, die für Beständigkeit, Lebensqualität und Zukunftssicherheit steht.

Objektnummer: 26248044 - 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: 26248044 - 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