Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Attraktive vermietete 4,5-Zimmer-Wohnung - Kapitalanlage mit Perspektive oder zukünftiges Eigenheim

Objektnummer: 26248074



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94.75 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248074
Wohnfläche	ca. 94.75 m²
Etage	2
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

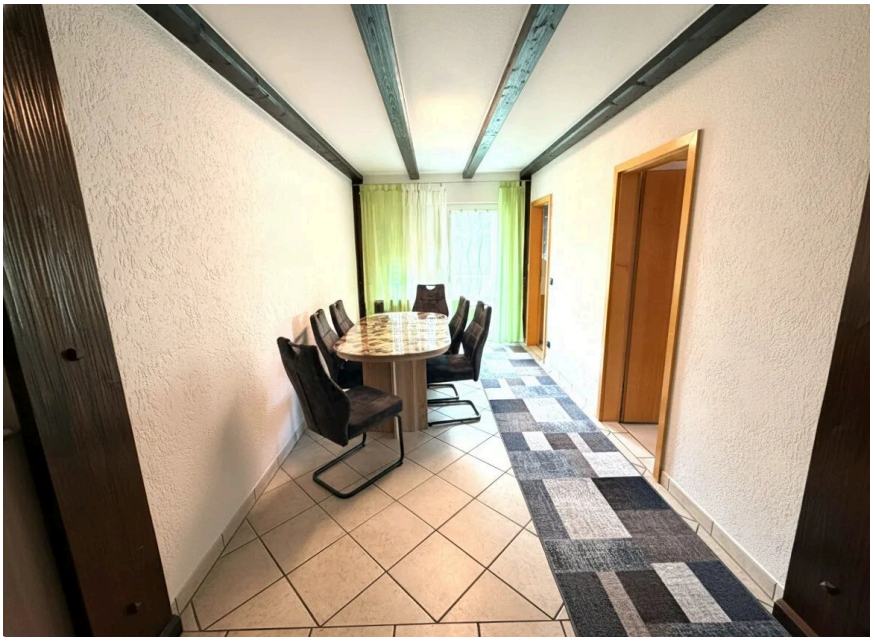
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.10.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	218 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

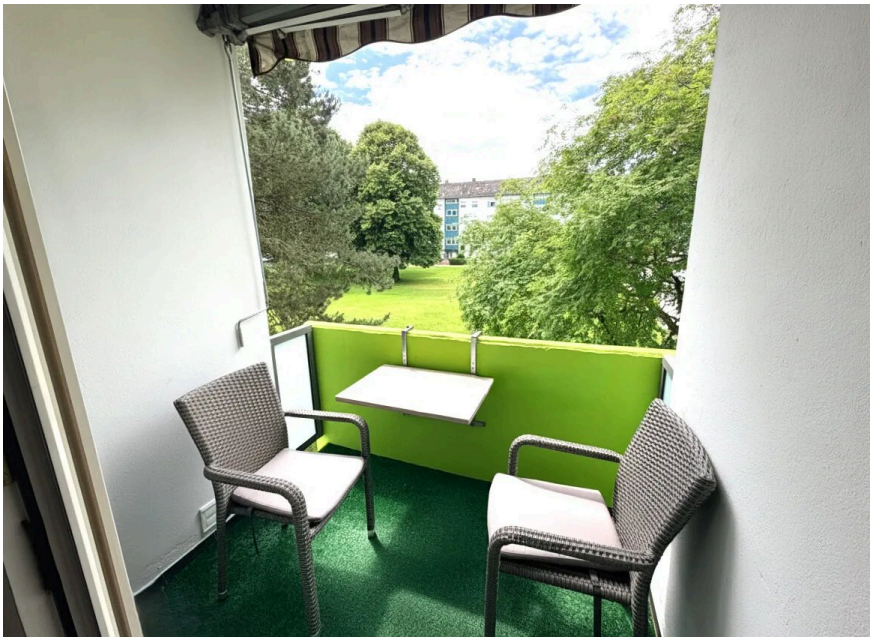
Die Immobilie





Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

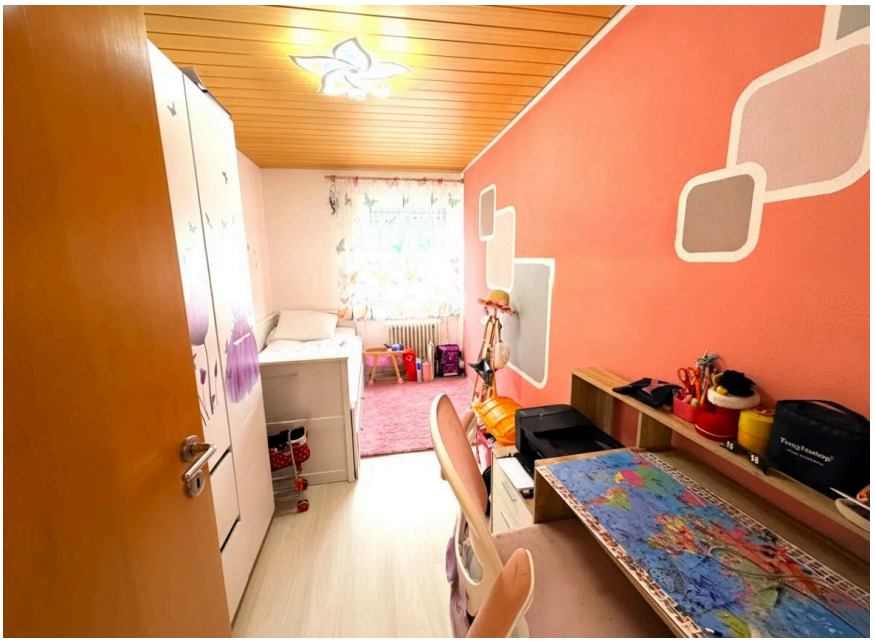
Die Immobilie

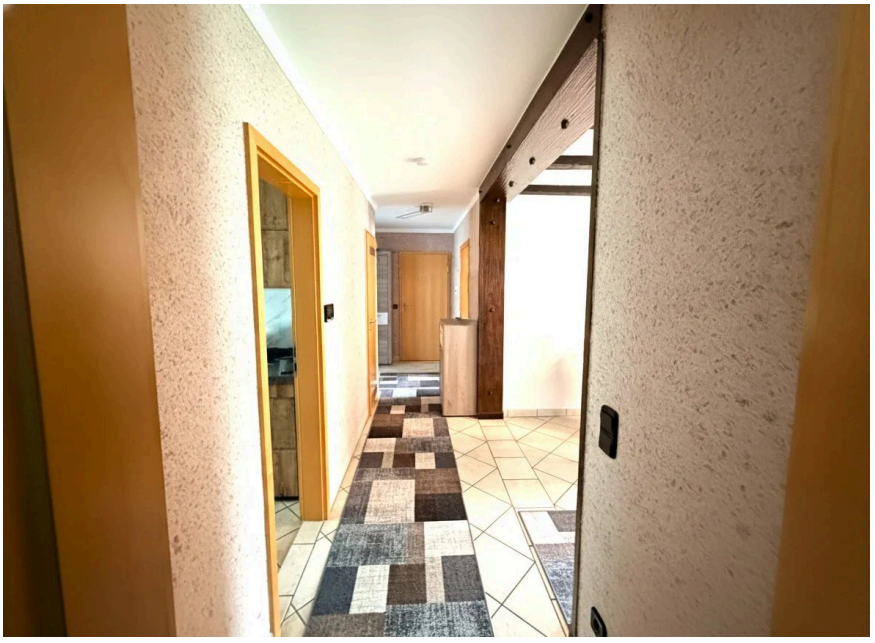




Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

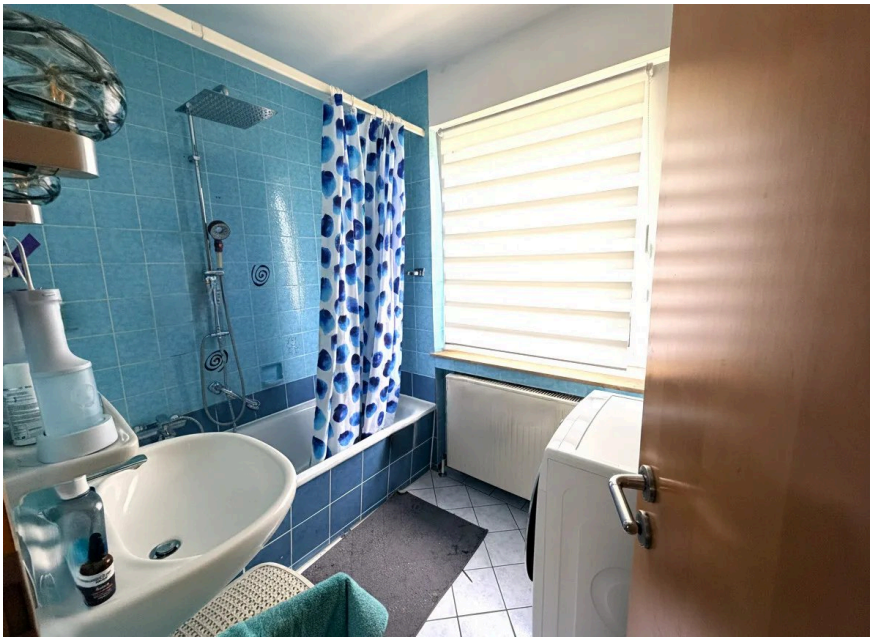




Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

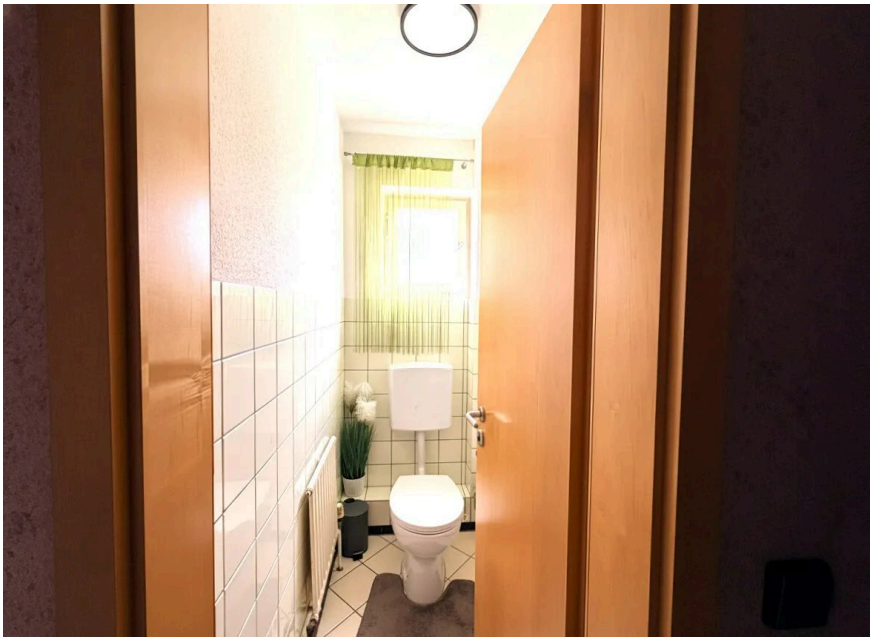
Die Immobilie





Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten wertbeständigen Kapitalanlage. Diese attraktive 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 94,75 m² Wohnfläche befindet sich im Wemdinger Viertel, einer gefragten Wohnlage im Stadtgebiet Nördlingen. Die Kombination aus geräumigen Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zur historischen Altstadt macht diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für zukünftige Eigennutzer besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten, das in solider Massivbauweise errichtet und laufend instand gehalten wurde. Das Gebäude präsentiert sich in einem guten Gesamtzustand.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Merkmal in dieser Wohnanlage ist die Loggia mit Blick ins Grüne – der ideale Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Kombination aus Parkett-, Laminat- und Fliesenböden verleiht der Wohnung einen gepflegten und zeitlosen Charakter. Die funktional geschnittene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Das moderne Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

Praktische Abstellmöglichkeiten bieten ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein eigenes Kellerabteil sowie ein 1/6-Anteil am gemeinschaftlich nutzbaren Dachboden.

Das Wemdinger Viertel zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohngebieten Nördlingens. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft, zahlreiche Grünflächen sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig erreichen Sie die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten in wenigen Minuten. Auch die gute Verkehrsanbindung in Richtung Donauwörth, Aalen und Augsburg unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnung eine interessante Investitionsmöglichkeit: Die Immobilie ist seit September 2019 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine

monatliche Nettokaltmiete von 720 € zzgl. 150 € Nebenkostenvorauszahlung. Die attraktive Lage, die durchgeführten Modernisierungen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Nördlingen bilden eine solide Grundlage für langfristige Werthaltigkeit und stabile Mieterträge.

Das Hausgeld beträgt 252,00 Euro monatlich für die Wohnung. Davon sind ca. 150,00 Euro umlagefähig.

Gleichzeitig eignet sich die Wohnung hervorragend für Interessenten, die perspektivisch eine großzügige und modernisierte Eigentumswohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Nördlingens selbst nutzen möchten. Eine Immobilie, die Wohnqualität, Nachhaltigkeit und Zukunftsperspektive auf überzeugende Weise vereint.

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

4,5-Zimmer-Wohnung
Balkon / Loggia mit ca 3,78 m²
vermietet seit September 2019
monatliche Nettokaltmiete: 720,-€ + 150,-€ Nebenkostenabschlag
insgesamt 6 Wohneinheiten im Gebäude
Wohnfläche ca. 94 m²
Massivbauweise
Baujahr Wohnanlage ca. 1967 - Ausbau der Wohnung ca. 1974
Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023
Gebäude voll unterkellert
Bodenbeläge: Fliesen, Parkett und Laminat
Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
separates WC
separater Abstellraum in der Wohnung
1/6 Anteil am Dachboden
separates Kellerabteil
Das Hausgeld beträgt 252,00 Euro monatlich für die Wohnung. Davon sind ca. 150,00 Euro umlagefähig.

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Alles zum Standort

Nördlingen besticht als wirtschaftlich stabile Kleinstadt im Herzen Bayerisch-Schwabens durch eine solide Infrastruktur und eine ausgewogene Mischung aus historischer Substanz und moderner Lebensqualität. Die Stadt fungiert als regionales Versorgungszentrum mit einer diversifizierten Mittelstandsstruktur, die für eine überdurchschnittliche Beschäftigungslage und eine nachhaltige Kaufkraft sorgt.

Innerhalb des Stadtgebiets präsentiert sich Nördlingen als ein Standort mit hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage. Die Kombination aus historischer Innenstadt und modernen Wohnlagen bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit einem ausgewogenen Verhältnis von Preis und Leistung. Die nachhaltige Stadtentwicklung, die auf Nachverdichtung, Modernisierung und Energieeffizienz setzt, garantiert eine zukunftsorientierte Infrastruktur ohne die Risiken großflächiger Neubaugebiete. Die verkehrliche Anbindung über Bundesstraßen, Bahnlinien und nahegelegene Autobahnen unterstützt die regionale Vernetzung und erhöht die Attraktivität für Mieter und Käufer gleichermaßen.

Das Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und hochwertig. Im Bildungsbereich befinden sich renommierte Einrichtungen wie Grundschulen, Kindergärten und weiterführende Schulen in nur wenigen Gehminuten Entfernung, beispielsweise ist die Grundschule Nördlingen an der Schillerstraße in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Nähe gewährleiste. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Netto und Edeka in 5 Minuten Fußweg zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere der Bahnhof Nördlingen, der in 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen, die das Wohnumfeld abrunden und eine hohe Lebensqualität sicherstellen.

Für Investoren bietet Nördlingen somit eine verlässliche Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die ausgeprägte Eigentümerstruktur, die geringe Leerstandsquote sowie die kontinuierliche Modernisierung der Bestandsimmobilien schaffen ein attraktives Umfeld für eine langfristige Kapitalanlage mit defensivem Charakter und nachhaltiger Rendite.

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE:
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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.

Objektnummer: 26248074 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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