Nördlingen – Kleinerdlingen

Historisches Einfamilienhaus mit großzügigem Raumgefühl, Einliegerwohnung und 10 Prozent Rendite

Objektnummer: 26248082



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 287.61 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 188 m²

Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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

Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248082
Wohnfläche	ca. 287.61 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	280.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 287 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

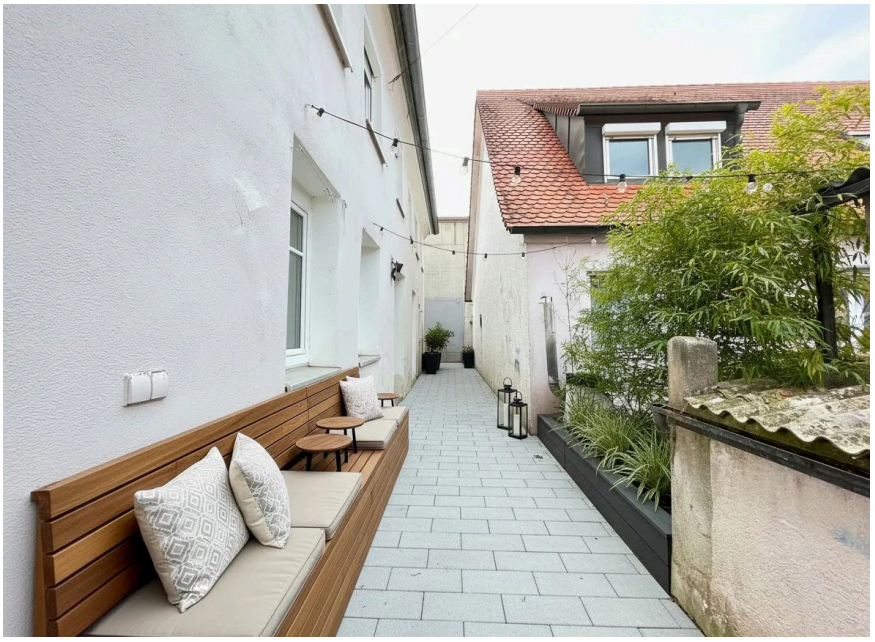
Die Immobilie





Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

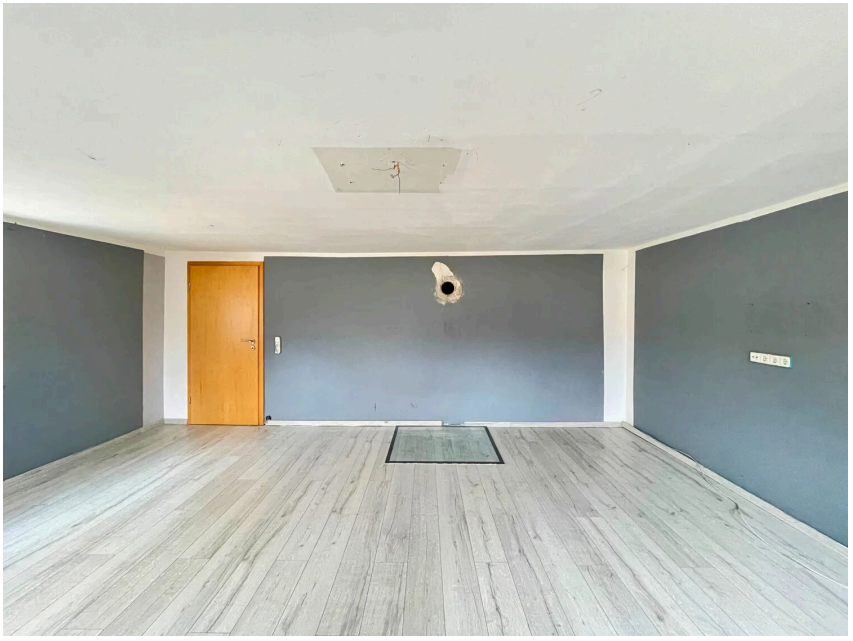
Die Immobilie





Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Die Immobilie

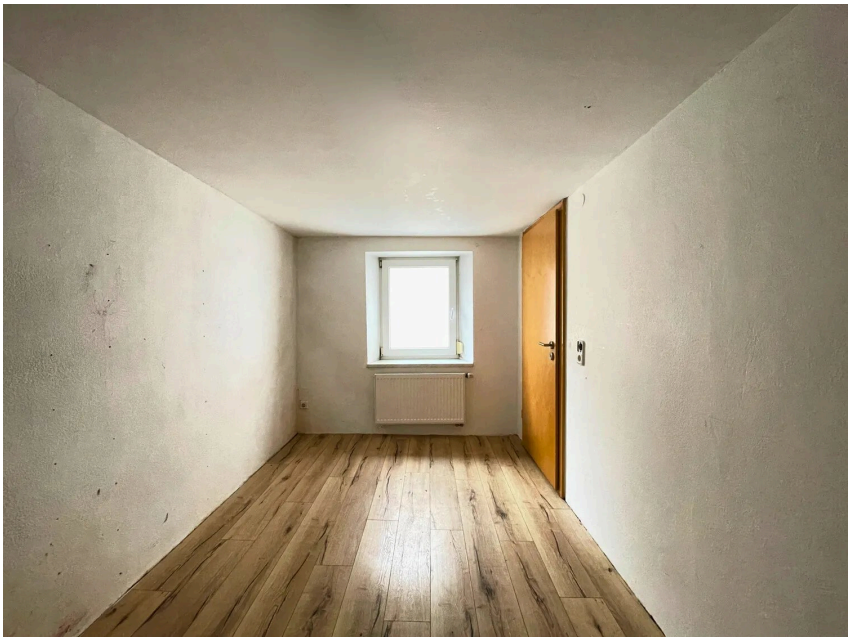




Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Die Immobilie

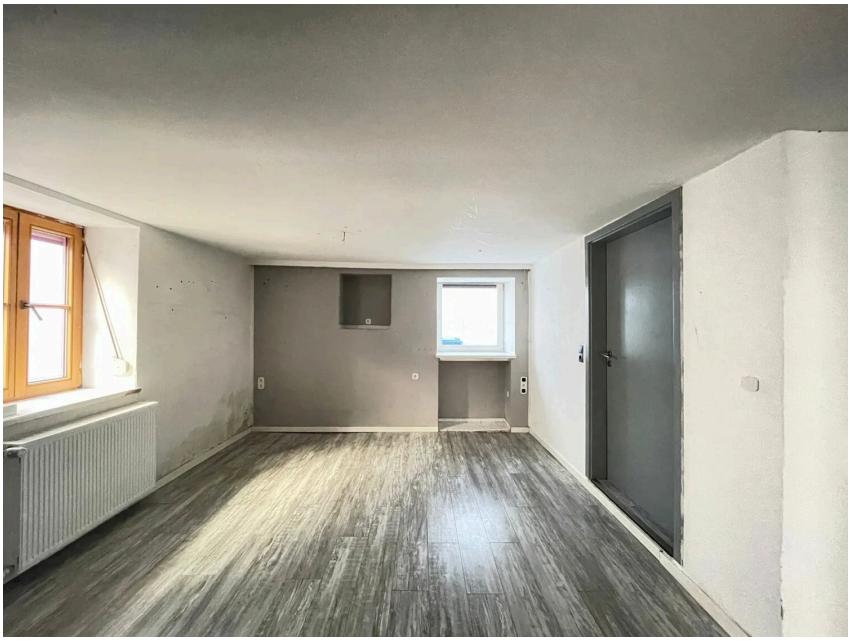




Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage mit attraktiver Rendite – Mehrfamilienhausähnliche Immobilie mit Einliegerwohnung und Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf steht eine renditestarke Wohnimmobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer attraktiven Jahresnettosollmiete von ca. 23.000 €. Beim angebotenen Kaufpreis von 280.000 € ergibt sich eine Rendite von rund 10 %, was dieses Objekt insbesondere für Kapitalanleger zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit macht.

Die um 1900 errichtete Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 288 m² auf einem Grundstück von ca. 188 m² und bietet durch ihre Aufteilung ideale Voraussetzungen für die Vermietung an größere Familien, Wohngemeinschaften oder mehrere Parteien.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Ebenen und umfasst insgesamt zehn Zimmer, mehrere Badezimmer sowie eine separat zugängliche Einliegerwohnung. Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht flexible Vermietungskonzepte und schafft eine solide Grundlage für nachhaltige Mieteinnahmen.

Im Erdgeschoss befinden sich die Einliegerwohnung, ein weiterer großzügiger Raum zur individuellen Nutzung sowie Wasch-, Technik- und Dielenbereiche. Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küche, drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen weitere vier Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer zur Verfügung.

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2005, die Modernisierung der Elektrik im Erd- und Obergeschoss im Jahr 2007, die vollständige Erneuerung des Dachstuhls mit Neueindeckung des Daches und Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2012 sowie die Überarbeitung der Heizungsanlage im Jahr 2023. Im Zuge der Dachsanierung wurden zudem Bodenbeläge, Innentüren und Malerarbeiten erneuert.

Besonders hervorzuheben sind die beiden massiven, durchgehenden Kamine, die vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss verlaufen und zusätzliche Möglichkeiten zur Beheizung einzelner Wohneinheiten bieten.

Die Immobilie weist aktuell punktuellen Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf auf. Insbesondere an der Fassade sind Rissbildungen vorhanden, die bei zukünftigen Investitionsplanungen berücksichtigt werden sollten. Die ausgewiesene

Energieeffizienzklasse G eröffnet darüber hinaus Potenzial für wertsteigernde energetische Modernisierungen.

Zum Angebot gehört außerdem ein separater Heimgarten in kurzer Entfernung zum Wohnhaus. Dieser befindet sich in einer kleinen Gartensiedlung am Ortsrand und stellt einen zusätzlichen Mehrwert für Mieter oder zukünftige Nutzer dar.

Investment-Highlights auf einen Blick:

Kaufpreis: 280.000 €
Jahresnettosollmiete: ca. 23.000 €
Rendite: ca. 10 %
Wohnfläche: ca. 288 m²
Einliegerwohnung mit separatem Zugang
Umfangreiche Modernisierungen bereits erfolgt
Flexible Vermietungs- und Nutzungsmöglichkeiten
Zusätzlicher Heimgarten im Kaufpreis enthalten
Weiteres Wertsteigerungspotenzial durch energetische Optimierungen

Hinweis: Der Kaufpreis beträgt 280.000 € und ist nicht verhandelbar.

Verschaffen Sie sich gerne bei einer Besichtigung einen umfassenden Eindruck. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Ausstattung und Details

+ Wohnfläche: ca. 288 m² inkl. Einliegerwohnung (ca. 50 m²)
+ Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Einbauküche
+ Böden: Fliesen, Parkett und Vinyl
+ Badezimmer: Modernes Bad im OG mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne
+ Fenster: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung
+ Kamin im Wohnbereich EG und OG
+ Sichtbalken sorgen für ein wohnliches Ambiente
+ Rollläden an vielen Fenstern
+ Dachgeschoss vollständig ausgebaut und bei Selbstbezug nutzbar
+ Energieklasse G

Hinweis: An der Fassade sind Risse sichtbar – In der Preisfindung berücksichtigt

Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Kleinerdlingen. Im familienfreundlichen Stadtteil Kleinerdlingen erleben Sie eine besonders sichere und ruhige Wohnumgebung, die durch niedrige Kriminalitätsraten und eine gut ausgebaute Infrastruktur besticht. Hier finden Familien ein harmonisches Miteinander vor, eingebettet in eine nachhaltige und stabile lokale Wirtschaft. Die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und die hochwertigen Einfamilienhäuser im mittleren bis oberen Preissegment schaffen eine ideale Grundlage für ein behagliches und zukunftssicheres Familienleben.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut vernetzte Umgebung legen, präsentiert sich Kleinerdlingen als ein idealer Wohnort, der Geborgenheit, Lebensfreude und eine vielversprechende Zukunft in Nördlingen vereint.

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: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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.

Objektnummer: 26248082 - 86720 Nördlingen – Kleinerdlingen

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