

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Neuwertige barrierefreie 2,5-Zi-EG-Wohnung mit EBK, Terrasse und Garten in der Nördlinger Altstadt

Objektnummer: 24248128



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248128
Wohnfläche	ca. 96,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2014

Mietpreis	1.150 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	75.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Grundrisse



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: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ein erster Eindruck

Ihre Suche hat ein Ende, denn dieses exklusive Immobilienangebot wird Sie überzeugen. Die helle Erdgeschosswohnung inmitten der Nördlinger Altstadt ist barrierefrei zugänglich, verfügt über eine herrliche Terrasse mit liebevoll angelegtem Garten und besticht durch eine hochkarätige Innenausstattung. Die geräumige 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96,49 m<sup>2</sup>, in einem Wohnhaus mit nur vier Wohneinheiten, beeindruckt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und neuwertigen Zustand. Das gesamte Gebäude wurde 2014 kernsaniert, teilweise neu errichtet und liegt dadurch bei weiten über den gängigen energetischen Standards in historischen Gebäuden. Die Immobilie befindet sich in zentraler und ruhiger Lage in der Nördlinger Altstadt. Der offene Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern erhellt den Raum mit Tageslicht und bietet Zugang auf die herrliche Terrasse und den, ausschließlich von dieser Wohnung zugänglichen und bereits angepflanzten, Garten. Die Wohnung ist mit hochwertigen Bodenbelägen aus Vinylparkett und Fliesen ausgestattet und verfügt in allen Räumen über eine Fußbodenheizung, die selbstverständlich einzeln reguliert werden kann. Die Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräten ist bereits im Mietpreis enthalten. Praktischerweise gibt es noch einen geräumigen Abstellraum direkt neben der Küche. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, WC, Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Ein Personenaufzug sowie ein schwellenfreier Zugang zur Wohnung gewährleisten einen barrierefreien Komfort. Eine zuverlässige Hausverwaltung kümmert sich um die Instandhaltung, Abrechnung und Verwaltung des Wohnhauses. Diese stilvolle Wohnung bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen und ist ideal für Singles oder Paare, die eine hochwertige Immobilie in zentraler und ruhiger Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ausstattung und Details

- + ca. 96,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss
- + herrliche Terrasse mit angeschlossenem Garten und zusätzlichem, überdachten Freisitz
- + Wohnhaus mit nur vier Wohneinheiten
- + zentrale und ruhige Lage in der Nördlinger Altstadt
- + kontrollierte Wohnraumbelüftung und Entlüftung
- + Einbauküche inklusive Elektrogeräten bereits im Mietpreis enthalten
- + offener Wohn-/Essbereich mit angeschlossener Küche
- + Badezimmer mit bodengleicher Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- + hochwertige Bodenbeläge (Vinylparkett und Fliesen) in der gesamten Wohnung
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + zuverlässige Hausverwaltung ist gegeben

Objektnummer: 24248128 - 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: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 75.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24248128 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)