

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Neuwertige barrierefreie Erdgeschosswohnung mit Garten in der Nördlinger Altstadt

Property ID: 24248020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96,49 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

At a glance

Property ID	24248020
Living Space	ca. 96,49 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2014

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	75.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.01.2025	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



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



Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

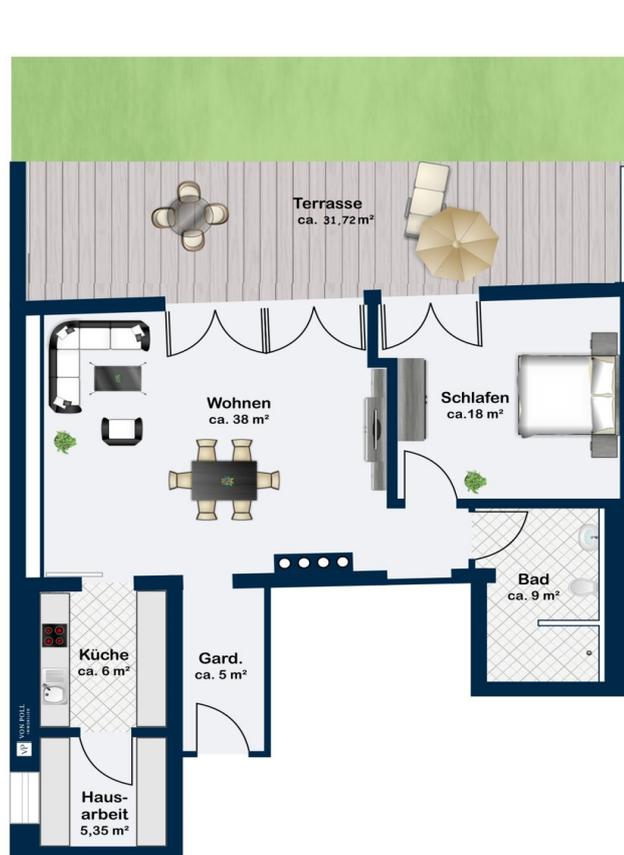
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

A first impression

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 m² in einem Wohnhaus mit nur vier Wohneinheiten beeindruckt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und neuwertigen Zustand. Das gesamte Gebäude wurde 2014 kernsaniert und 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. Genießen Sie Ihren morgendlichen Kaffee auf Ihrer Südterrasse und lassen Sie Ihren Blick über die liebevoll gepflanzten Büsche und Pflänzchen schweifen. Die Wohnung ist mit hochwertigen Bodenbelägen aus Vinylparkett und Fliesen ausgestattet und verfügt in allen Räumen über Fußbodenheizung, die selbstverständlich einzeln reguliert werden können. Der Anschluss für einen Holzkaminofen im Wohnzimmer ist vorbereitet. Die Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräten ist bereits im Kaufpreis 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.

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Details of amenities

- + ca. 96,49 m² 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 Kaufpreis 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
- + der Anschluss für einen Holzkaminofen ist vorbereitet
- + zuverlässige Hausverwaltung ist gegeben

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

All about the location

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.

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 75.50 kWh/(m²*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.

Property ID: 24248020 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 County Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com