

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Einmalige Jugendstilvilla als stadtnahes Wohnhaus oder repräsentatives Geschäftshaus nutzbar

????????? ??????????: 24248011



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

?????????: ca. 294 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 660 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248011
????????????	ca. 294 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	8
?????????????? ??? ????????????	5
???????????	3
????? ??????????????	1911
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????

????? ????????	????????? ????????????????
???????	?????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2014
????????? ????????????????	?????????
???????????????????????? ???????	ca. 125 m <sup>2</sup>
?????????	WC ??????????????, ????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?????????????? ????????????

??????????  
??????????

?????????? ???????????

?????????????????  
???????????

KEIN

????? ????????????

??????

???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ?????????



??????? ???????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????





??????? ???????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen exklusiv diese einmalige Jugendstilvilla in bester Lage von Nördlingen zum Kauf. Lassen Sie sich vom historischen Charme bezaubern - gleichzeitig genießen Sie den zeitgemäßen technischen Zustand dieses einzigartigen Anwesens. MÖGLICHE STEUERVORTEILE DURCH DENKMALIMMOBILIEN Als Einzeldenkmal bietet die Immobilie interessante Möglichkeiten von Denkmalschutzabschreibungen für Aufwendungen (innen und außen), die für die Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder seine sinnvolle Nutzung erforderlich sind und zwar sowohl bei Eigennutzung, als auch bei Vermietung. EIN EINZIGARTIGES DOMIZIL IN DER INNENSTADT In Nördlinger Innenstadtlage, außerhalb der Altstadt, befindet sich diese denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1911. Professor Carl Hocheder war der Architekt dieser Stadtvilla, die mit Mansardwalmdach und Schmuckbalkonen auffällt. Die großzügige Immobilie besticht durch ihre repräsentative Erscheinung und ihre gehobene Ausstattung. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 660 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 294 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Gäste-WC sowie die Dusche mit WC im Saunabereich im UG ergänzen das Sanitärangebot zusätzlich. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich mit einer mittig angelegten Diele. Das Eichenparkett verleiht dem Wohnbereich einen warmen und edlen Charakter, drei Meter Raumhöhe sorgen für herrschaftliches Ambiente. Der nach Süden ausgerichtete Wintergarten mit einer Freitreppe zum Garten sowie zwei schmuckvolle Balkone im Obergeschoss laden zum Verweilen ein. Das Objekt wurde kontinuierlich renoviert und modernisiert. So wurde beispielsweise im Jahr 2014 die Stromversorgung auf Erdverkabelung umgestellt und ein neuer Warmwasserkessel installiert. Auch die überwiegend 3-fach-verglasten Fenster, Fensterläden und das Treppenhaus wurden erneuert. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung und ist voll unterkellert. Eine moderne Doppelgarage aus dem Jahr 2011 bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Die Immobilie besticht durch ihren traumhaften Charme und ihrer Lage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Der gepflegte Garten bietet eine Oase der Ruhe im Herzen der Stadt. Insgesamt bietet diese Villa im Jugendstil ein einzigartiges Wohnambiente mit historischem Charme und modernem Komfort. Die großzügigen Räumlichkeiten und die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH Weitere steuerliche Vorteile bieten sich durch eine Mischnutzung oder rein gewerbliche Nutzung. Das Erdgeschoss eignet sich optimal für eine Anwaltskanzlei, Steuerberatung oder eine ähnliche Geschäftsnutzung. Großzügige Räume mit hohen Decken und

dezentem Stuck bieten eine repräsentative Atmosphäre. Die momentanen Wohnräume im Erdgeschoss ergeben einen Empfangsbereich, zwei Büros und ein Besprechungszimmer. Zudem stünden ein Archivraum und eine Küche zur Verfügung. Ein separater Zugang ist leicht herzustellen und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Arbeits- und Wohnbereich. Der Wohnbereich würde sich in diesem Fall auf das Obergeschoss - der sogenannten Bel Étage - und dem Dachgeschoss erstrecken. Sicherlich haben Sie festgestellt, dass Ihnen dieses Anwesen perfekte Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte bietet. Welches ist Ihr Konzept? Lassen Sie uns darüber sprechen und bei einer Besichtigung feststellen, ob Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

????????????????? ??? ??????????

- + Stadtvilla im Jugendstil
  - + Baujahr 1911/12
  - + Denkmalschutz (Einzeldenkmal) mit Möglichkeiten für steuerliche Abschreibungen sowohl bei Eigennutz als auch bei Vermietung oder Nutzung als repräsentatives Büro
  - + Ziegelbauweise
  - + Grundstücksgröße ca. 660 m<sup>2</sup>
  - + Wohnfläche ca. 294 m<sup>2</sup>
  - + voll unterkellert
  - + drei Wohngeschosse
  - + 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste-WC
  - + Sauna mit Dusche und WC
  - + Masterbad im OG mit Fußbodenheizung
  - + Küche mit angeschlossenem Hauswirtschaftsraum
  - + Mansardwalmdach
  - + Schmuckbalkone
  - + Wintergarten mit Freitreppe zum Garten
  - + repräsentativer Eingangsbereich mit großzügiger Mitteldiele
  - + offenes Treppenhaus mit Eichentreppe
  - + Raumhöhe ca. 3 Meter
  - + Eichenparkett massiv im EG
  - + Stuckdecken mit Hohlkehlen im EG und OG
  - + moderne Doppelgarage aus 2011
  - + Kieseinfahrt und Holztor zum Grundstück
  - + verkehrsgünstige Lage mit sehr guter Infrastruktur
  - + laufend renoviert und instand gehalten
- Renovierungen/Sanierungen:
- 1974: Elektroinstallation neu, neue Wasserrohre
  - 1984: Auskleidung des Kamins und im oberen Abschnitt neu aufgemauert
  - 1991: neue Heizung, Bäder, Elektroleitungen
  - 2000: Neugestaltung des Eingangsbereich (Pflasterung) und Bepflanzung
  - 2009: neue Holzfenster (Meranti, überwiegend 3-fach verglast), neue Fensterläden, teilweise neue Innentüren, im OG Türblätter nach ursprüngl. Muster neu angefertigt, Türbeschläge (Jugendstil) neu, Türschlösser überholt, neuer Zaun, Gartentüre und Tor
  - 2011: Neubau einer Doppelgarage
  - 2013: neuer Wasser- und Gasanschluss
  - 2014: Erdverkabelung des Stromanschlusses, neuer Warmwasserkessel

??????? ???????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

??? ??? ??? ???????????

In zentraler Lage von Nördlingen, umgeben von den schönsten Villen, liegt diese Jugendstilvilla auf großzügigem Grundstück. Sämtlicher Bedarf des täglichen Lebens ist fußläufig erreichbar. Mehrere Haus- und Fachärzte sind im Umkreis von 300 Metern niedergelassen. Der Bahnhof Nördlingen (knapp 300 Meter entfernt) bietet Direktverbindungen nach München mehrmals am Tag (Fahrtdauer ca. 1,5 bis 2 Stunden, je nach Verbindung). 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.

??????? ????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

????? ????????????????

**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.



???????? ??????????: 24248011 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ??????????? 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)