

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Historische Substanz, modernes Potenzial - Sanierungsobjekt im Herzen der Nördlinger Altstadt

????????? ??????????: 24248098



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

????? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 200,36 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ??: 109 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248098
????????????	ca. 200,36 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6.5
???????????? ???	4
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1900

????? ???????	260.000 EUR
??????	?????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
?????????	?????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

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

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

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

KEIN

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

??????

????????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ?????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



???????? ?????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????





???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ????????



???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Einfamilienhaus aus der Zeit um 1900, das in einer beliebten Altstadtlage gelegen ist. Die Immobilie präsentiert sich als sanierungsbedürftiges Objekt mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren die Möglichkeit, durch Denkmalschutzabschreibungen interessante steuerliche Vorteile zu erzielen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200,36 m<sup>2</sup> verteilt über drei Etagen, schafft dieses Haus Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück selbst erstreckt sich über eine Fläche von ca. 109 m<sup>2</sup>. Der Innenbereich des Hauses ist in insgesamt 6,5 Zimmer unterteilt, darunter vier helle Schlafzimmer sowie ein praktisches Büro, das zu individuellen Zwecken genutzt werden kann. Die Ausstattung der Immobilie umfasst einfach verarbeitete Materialien, weshalb eine umfangreiche Sanierung notwendig ist, um das Haus zeitgemäß zu gestalten und den Wohnkomfort zu erhöhen. Die teilweise doppelt verglasten Fenster unterstützen bereits eine verbesserte Isolierung. Die Heizung erfolgt über eine Etagenheizung, die in Anbetracht des Baujahrs tendenziell erneuert werden sollte, um Energieeffizienz und Kostenoptimierung zu gewährleisten. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss stehen jeweils eine Küche zur Verfügung, die Raum für gesellige und familiäre Kochabende bieten. Beide Etagen besitzen ein Bad mit Wanne, wohingegen das Dachgeschoss über ein Badezimmer mit moderner Dusche verfügt. Ein zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte und anderes Equipment. Ein Highlight der Immobilie ist der Freisitz im Hinterhof, der trotz der kompakten Grundstücksfläche die Möglichkeit bietet, an der frischen Luft zu verweilen und den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Lage in der Altstadt ist besonders gefragt, da sie eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie einen schnellen Zugang zu kulturellen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten garantiert. Diese zentrale Lage ist attraktiv für Menschen, die das urbane Leben bevorzugen und dennoch in einem historischen Umfeld wohnen möchten. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die das Potenzial und den Charakter älterer Bauten zu schätzen wissen und bereit sind, diesen Schatz in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Eine Besichtigung kann auf Anfrage gerne vereinbart werden, um einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten und dem Charme, den dieses Haus bietet, zu gewinnen. Wir laden Sie ein, Kontakt mit uns aufzunehmen, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

- + Baujahr ca. 1900 - ursprüngliches Baujahr ist nicht bekannt
- + Wohnfläche ca. 200,37 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Etagen
- + Nutzfläche ca. 25 m<sup>2</sup>
- + 6,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und Büro
- + teilweise doppelt verglaste Fenster
- + 3 Badezimmer: EG und OG mit Wanne, DG mit Dusche
- + 2 Küchen
- + praktischer Abstellraum im EG
- + Freisitz im Hinterhof
- + begehrte Altstadtlage
- + Sanierungsimmoblie mit viel Potential
- + Möglichkeiten der Denkmalschutzabschreibung

???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

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.

???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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.

???????? ??????????: 24248098 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

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

Judith Ernst

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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