

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Einzigartiges Gerberhaus im Herzen der Altstadt: Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort

????????? ??????????: 24248119



www.von-poll.com

???? ??????: 470.000 EUR • ??????????: ca. 283 m² • ?????????: 8.5 • ?????? ????: 212 m²

???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248119	????? ???????	470.000 EUR
????????????	ca. 283 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	8.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5	?????????	???????
??????????	3	????????????	????????????
????? ?????????????	1600	????????????????????	ca. 13 m ²
		??????	???????
		???????	???????, WC ????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

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

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

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

KEIN

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

??????

????????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



????????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????

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



???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

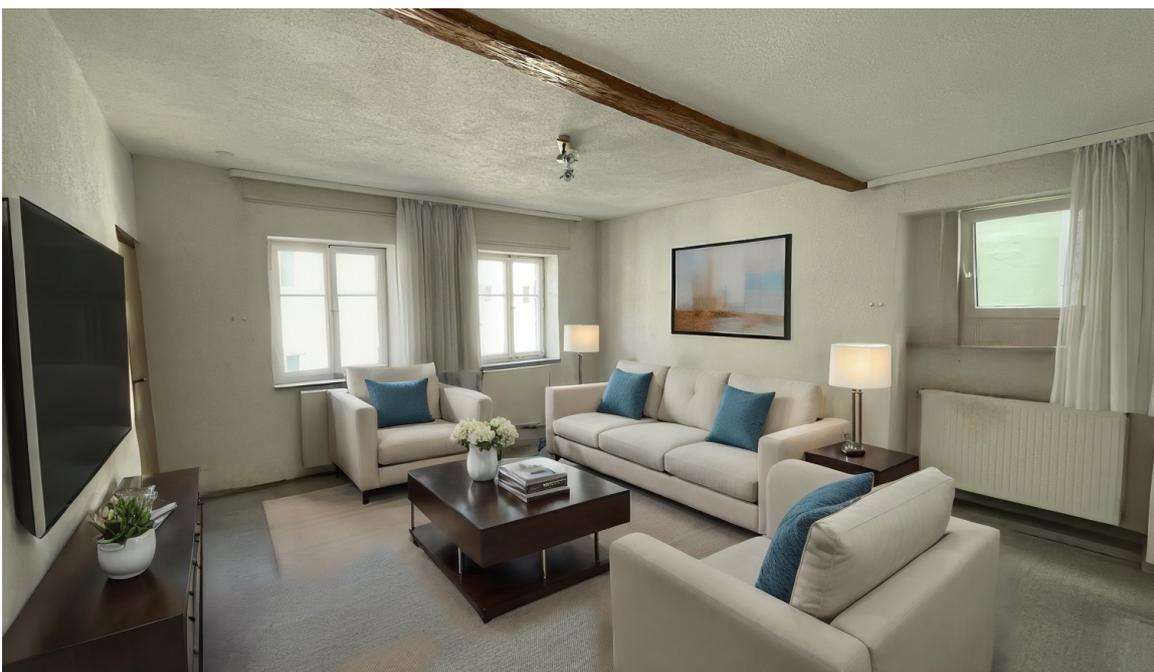
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

?? ?????????



**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses beeindruckende ehemalige Gerberhaus, ein zweigeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit einem eleganten Satteldach, blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück. Sein Ursprung reicht bis ins frühe 16. Jahrhundert, und der östliche Fachwerkanbau mit eigenem Satteldach stammt aus dem späten 16. Jahrhundert. Dieses Einzeldenkmal ist nicht nur ein geschichtsträchtiges Bauwerk, sondern bietet Ihnen auch großzügigen Wohnkomfort in bester Nördlinger Altstadtlage. Auf rund 283 m² Wohnfläche erleben Sie eine gelungene Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort. Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße der Altstadt von Nördlingen bietet Ihnen nicht nur Privatsphäre, sondern auch die unmittelbare Nähe zu allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens. Historische Sehenswürdigkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit insgesamt 8.5 Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer, sowie drei Badezimmern, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Großfamilie oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss beherbergt wohnlich nutzbare Räume, während das Obergeschoss die Hauptwohnflächen mit direktem Zugang zu den Schlafzimmern und Badeinrichtungen bereitstellt. Im Dachgeschoss und Dachspitz wurden durch den Ausbau im Jahr 1997 weitere hochwertige Wohnflächen geschaffen, inklusive Dachdeckung mit Biberschwanz, Holzfenstern mit Isolierverglasung, einer massiven Holzterrasse und hochwertigen Parkettböden. Die Immobilie bedarf einer Renovierung, jedoch wurde in den Jahren 1996 - 1999 eine umfassende Sanierung durchgeführt, die den Erhalt und die Modernisierung des historischen Charakters sicherstellte. Zu den Maßnahmen gehörten die Erneuerung des Dachstuhls einschließlich Wärmedämmung, der Wasser- und Elektroleitungen sowie der sanitären Einrichtungen und der Gaszentralheizung. Diese grundlegenden Modernisierungen bilden eine solide Basis, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiter zu renovieren und den Komfort zu erhöhen. Das Objekt zeichnet sich durch seine Lage, seine historischen Elemente und gut erhaltene Bausubstanz aus, die dem Haus einen unverkennbaren Charakter verleihen. Die Ausstattung umfasst eine gepflegte Einbauküche, Gauben für zusätzliche Lichtverhältnisse und charmante Details wie Holzfenster. Der Garten hinter dem Haus bietet Platz zur Erholung und Gestaltung. Hier können Sie sich eine grüne Oase schaffen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Für Kapitalanleger bietet sich hier ebenfalls eine hervorragende Gelegenheit: Das großzügige Raumangebot des Hauses ermöglicht den Ausbau zu drei separaten Wohneinheiten (nach Vorliegen einer Baugenehmigung). Mit drei bereits abgelösten Pkw-Stellplätzen ist eine Voraussetzung schon geschaffen. Profitieren Sie von einer lukrativen Investitionsmöglichkeit in einer begehrten Lage! Diese Immobilie

ermöglicht es Ihnen, in einem geschichtsträchtigen Haus zu wohnen, das Ihnen gleichzeitig moderne Annehmlichkeiten bietet. Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den historischen Charme zu erhalten. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einmalige Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie in unserem Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen begrüßen zu dürfen. Lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Traumdomizil erkunden!

???????? ??????????: 24248119 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

- + großes Altstadtthaus in ruhiger, zentraler Lage
- + ca. 283 m² Wohnfläche
- + ca. 212 m² Grundstücksfläche
- + ca. 13 m² Nutzfläche
- + Idyllischer Garten
- + 8,5 Zimmer
- + drei Bäder
- + zwei Küchen
- + Werkstatt und Abstellraum
- + Gaszentralheizung
- + Parkettböden
- + Potential für Denkmalschutzabschreibungen
- + umfangreiche Sanierungen im Jahr 1999: Erneuerung des Dachstuhls inkl. Wärmedämmung, Wasser- und Elektroleitungen, sanitäre Einrichtungen, Gaszentralheizung
- + Ausbau des Dachgeschosses und Dachspitzes im Jahr 1997 (Dachdeckung mit Biberschwanz, Holzfenster mit Isolierverglasung, Holztreppe, Parkettböden, Gauben, Bäder, Einbauküche)
- + Trockenlegung des Hauses im Jahr 1996
- + Wohnen auf 4 Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Dachspitz
- + drei Pkw-Stellplätze sind abgelöst

???????? ??????????: 24248119 - 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 über 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.

???????? ??????????: 24248119 - 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