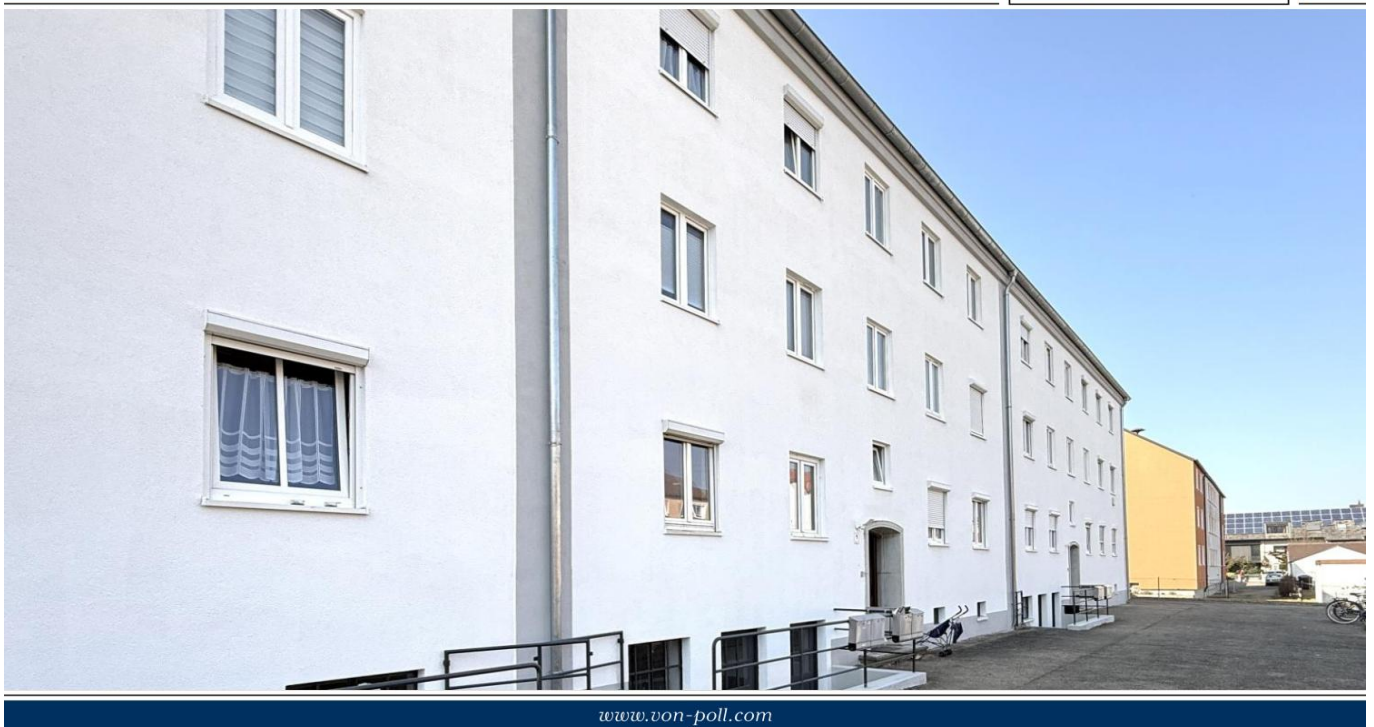


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Gepflegte Eigentumswohnung als Kapitalanlage im Stadtgebiet Nördlingen

**CODICE OGGETTO: 25248015**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 49 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                   |   |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 25248015              | Prezzo d'acquisto                 | 145.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 49 m <sup>2</sup> | Appartamento                      | Piano   |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| DISPONIBILE DAL     | 01.05.2025            | Modernizzazione / Riqualficazione | 2025  |
| Piano               | 3                     | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Vani                | 2                     | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Camere da letto     | 1                     | Superficie lorda                  | ca. 15 m <sup>2</sup>   |
| Bagni               | 1                     |                                   |   |
| Anno di costruzione | 1954                  |                                   |   |

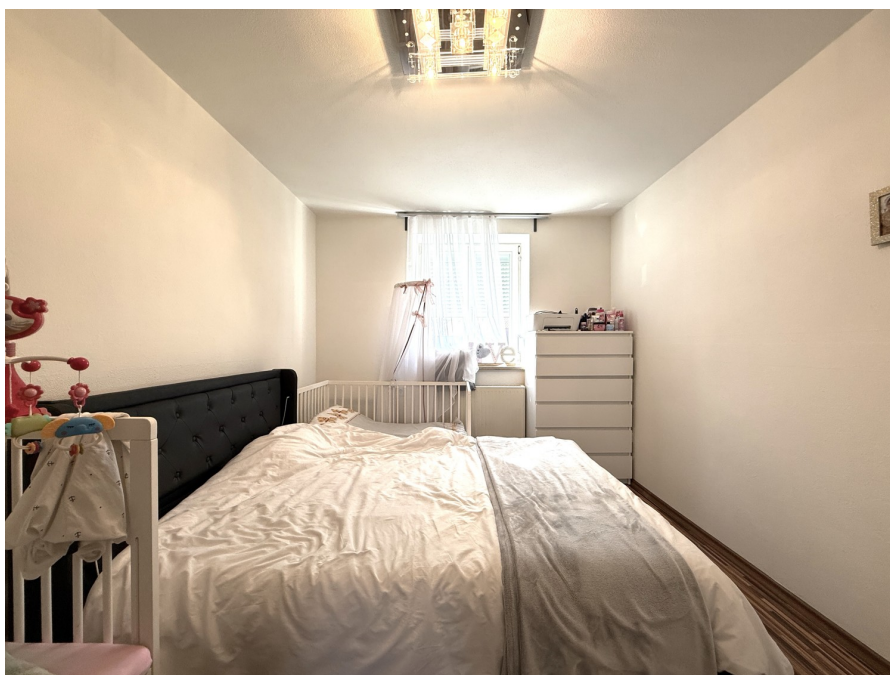
CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 309.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.05.2034    | Classe di efficienza energetica                       | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954                        |

CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



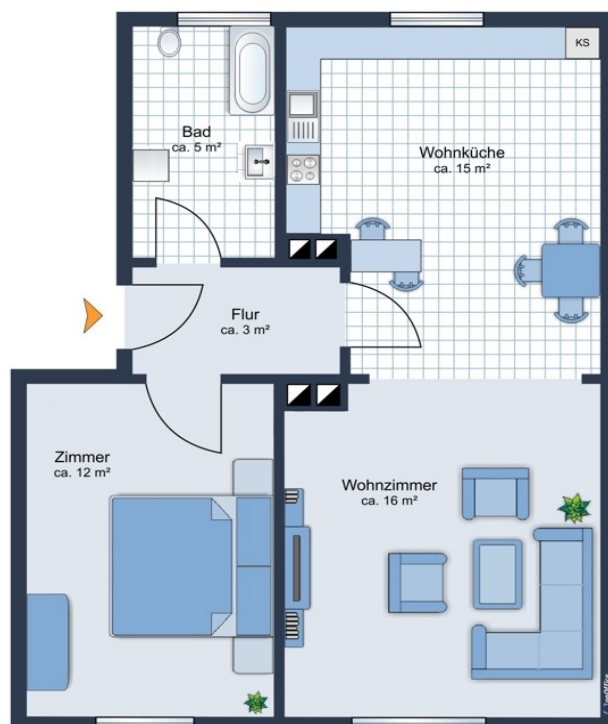
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte und bereits modernisierte Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954 – eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die Wohnung bietet auf ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern sowie zusätzlich ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die weiteren Stauraum bietet. Die Immobilie wurde 2011 umfassend saniert. Dabei erfolgte eine vollständige Modernisierung des Badezimmers, die Verlegung eines neuen Laminatbodens sowie das Verputzen und Streichen der Wände. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 30,94 m<sup>2</sup>, der ein offenes Raumgefühl schafft und sowohl für Mieter als auch für Selbstnutzer attraktiv ist. Um die Wohnqualität weiter zu steigern, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: 2022 erhielt das Badezimmer eine neue Badewanne, die den Wohnkomfort erhöht. 2021 wurde die Fassade mit einem Gewebeputz versehen und frisch gestrichen, zudem verlegte Vodafone neue Kabelanschlüsse für eine moderne Medienversorgung. In den Jahren 2024 und 2025 folgten weitere Optimierungen, darunter der frische Anstrich des Treppenhauses sowie die Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschosdecke, um die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig zu verbessern. Die Raumaufteilung ist ideal für Mieter: Ein Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort, ein modernes Badezimmer sowie ein offener Wohnbereich mit integrierter Küche und Essbereich schaffen ein attraktives Wohnkonzept. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Durch die regelmäßigen Renovierungen und die sorgfältige Instandhaltung befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die Maßnahmen der vergangenen Jahre gewährleisten den langfristigen Werterhalt und minimieren den Instandhaltungsaufwand für zukünftige Eigentümer – ein entscheidender Faktor für die nachhaltige Vermietbarkeit der Einheit. Diese Wohnung bietet Kapitalanlegern eine solide Investitionsmöglichkeit in einer gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die Nachfrage nach gut gepflegten und modernisierten Wohnungen ist hoch – nutzen Sie die Gelegenheit, ein werthaltiges Objekt mit attraktivem Mietpotenzial zu erwerben. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Dettagli dei servizi

- + Baujahr ca. 1954
- + ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 30,94 m<sup>2</sup>
- + 2025: Dämmung Kellerdecke und oberste Geschossdecke
- + 2024: Treppenhausanstrich
- + 2022: neuwertiges Badezimmer mit Wanne
- + 2021: Fassade mit Gewebeputz versehen und gestrichen, Verlegung neuer Kabelanschlüsse Vodafone
- + 2011: Sanierung der gesamten Wohnung inkl. Bad und Böden
- + Hinweis: Die auf dem Foto zu sehende Küche gehört den momentanen Mietern und wird nach deren Auszug ausgebaut.
- + Die Wohnung ist bis 30.04.2025 für 425,00 Euro kalt vermietet

**CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 309.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. 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.

**CODICE OGGETTO: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distretto di 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)