

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Neubau zum Erstbezug in der Altstadt - 2,5-Zi- Maisonette-Wohnung mit Terrasse und PKW- Stellplatz

Número da propriedade: 24248143



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

PREÇO DO ALUGUEL: 730 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24248143	Preço do aluguel	730 EUR
Área	ca. 70 m <sup>2</sup>	Custos adicionais	140 EUR
Disponibilidade	01.01.2025	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	2.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes
Ano de construção	2024		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 60 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## O imóvel





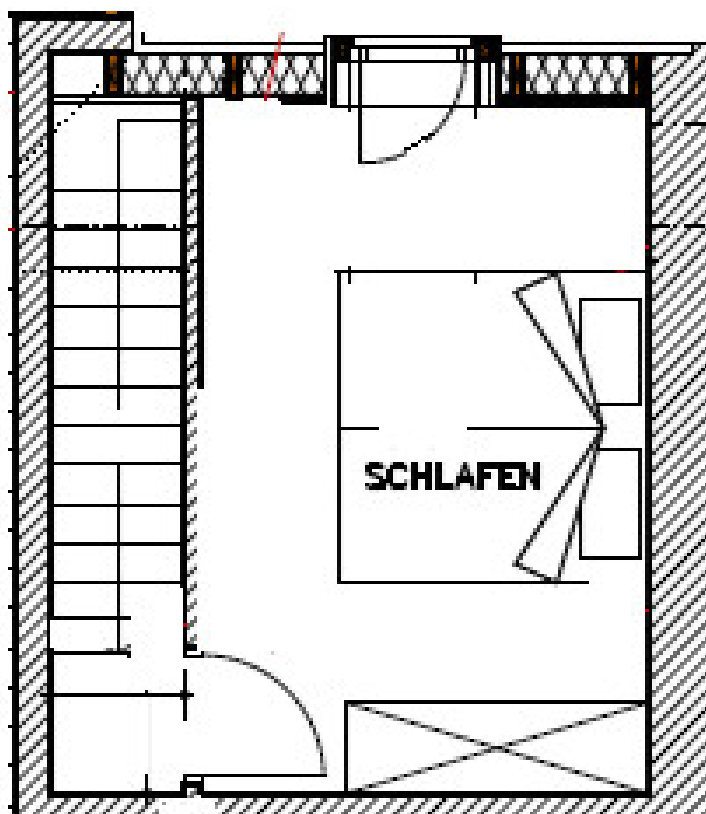
Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

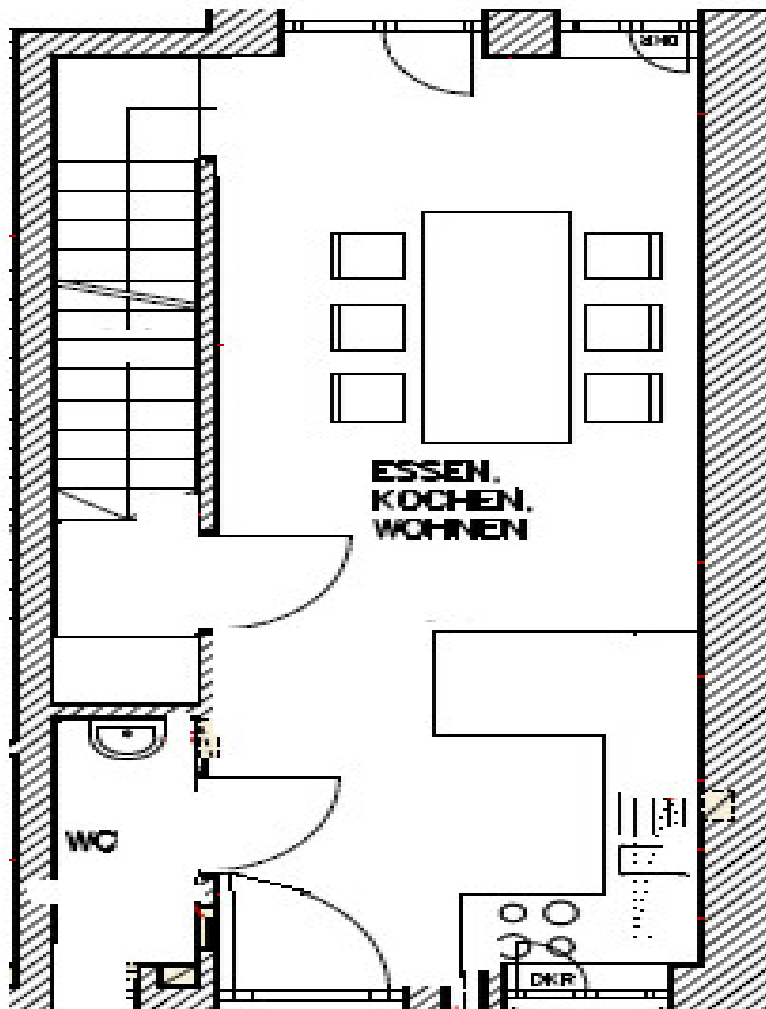
## O imóvel



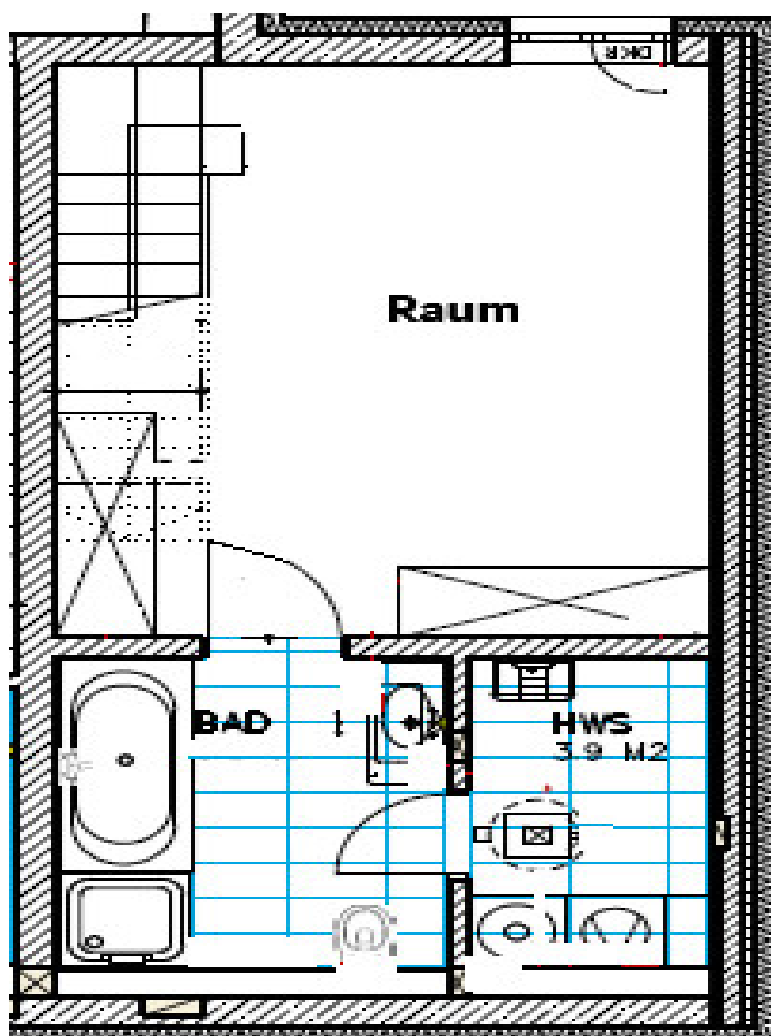
Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Uma primeira impressão

Zur Vermietung steht eine exklusive Maisonettewohnung, die sich in einer erstklassigen Lage direkt an der historischen Stadtmauer von Nördlingen befindet. Die Immobilie wird im Frühjahr 2025 fertiggestellt und eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen innerhalb der Nördlinger Altstadt legen. Die ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung ein einzigartiges Wohngefühl. Im Erdgeschoss betreten Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch die offene Gestaltung mit der Küche verbunden ist. Hier finden Sie ausreichend Platz für einen Esstisch und eine gemütliche Sofaecke. Die Küche ist für den Einbau hochwertiger Elektrogeräte vorbereitet, sodass Sie sich Ihre persönliche Küchenausstattung frei wählen können. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht den Wohnkomfort. Die Maisonettewohnung verfügt über dreifach verglaste Holzsprossenfenster, die nicht nur energetisch effizient sind, sondern auch für eine ruhige Wohnatmosphäre sorgen. Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden unterstreicht das gehobene Ambiente der Wohnung und sorgt für eine angenehme Wärme durch die zeitgemäße Fußbodenheizung. Eine Zentralheizung, mit einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe betrieben, garantiert effiziente Energienutzung und niedrige Betriebskosten. Das Schlafzimmer befindet sich im Obergeschoss und bietet ausreichend Privatsphäre. Zusätzlich bietet die Maisonette einen weiteren Raum im Untergeschoss mit ca. 17 m<sup>2</sup>, der flexibel genutzt werden kann. Angrenzend befindet sich ein modernes Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist. Direkt an das Badezimmer angeschlossen befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit etwa 10 m<sup>2</sup>, dieser bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner. Der Zugang zur privaten Terrasse ermöglicht es Ihnen, die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Für Fahrräder und Mülltonnen steht ein separater Abstellraum zur Verfügung, der das tägliche Leben erleichtert. Ein Pkw-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab. Die Maisonettewohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre zeitgemäßen Energielösungen. Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, die Immobilie als Erster bewohnen zu dürfen und Ihr neues Zuhause individuell nach Ihren Wünschen auszustatten.

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Detalhes do equipamento

- + Neubau
- + Erstbezug
- + Luftwärmepumpe
- + Fertigstellung Frühjahr 2025
- + Maisonettewohnung über 3 Stockwerke
- + schöne Lage an der Stadtmauer in Nördlingen
- + ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + hochwertiger Parkettboden
- + hochwertiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche im UG
- + separates Gäste-WC im EG
- + Terrasse
- + Pkw-Stellplatz
- + 3-fach verglaste Holzfenster
- + 2 Zimmer - 1 großes Wohn- Esszimmer mit Küche und 1 Schlafzimmer
- + Zusätzlicher Raum im UG mit ca. 17m<sup>2</sup>
- + Hauswirtschaftsraum mit ca. 10m<sup>2</sup>
- + separater Fahrrad- und Mülltonnenabstellraum

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Outras informações

**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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom 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, Zwischenvermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den 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, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24248143 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distrito de 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)