

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Pkw-Duplex-Stellplatz in der Nördlinger Altstadt

Objektnummer: 25248076



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

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25248076                 |
| Wohnfläche   | ca. 79,71 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1998                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 380.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 84.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998          |

Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

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



Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



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



**Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu diesem Angebot einer gepflegten Etagenwohnung im 1. Obergeschoss, in einer im Jahr 1998 fertiggestellten Wohnanlage in mitten der Nördlinger Altstadt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 79,71 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Immobilie hervorragend für einen Erwerb mit langfristiger Nutzung. Die Wohnung befindet sich seit 2013 in einem stabilen Mietverhältnis; die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 750,00 Euro zuzüglich 150,00 Euro Nebenkostenabschlag. Ein verlässlicher Ertrag mit Entwicklungspotenzial.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein offener Wohn- und Essbereich. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Ein praktischer Abstellraum im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum und schafft Ordnung im täglichen Leben.

Das Badezimmer ist barrierefrei gestaltet und verfügt über eine Dusche, Waschbecken und WC. Ein separates Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort, besonders bei Besuch oder einer Mehrpersonennutzung und bietet außerdem einen Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Highlights der Wohnung sind der eigene Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt, sowie ein Pkw-Duplex-Stellplatz, der stressfreies Parken garantiert.

Der Personenaufzug im Haus ermöglicht einen komfortablen Zugang in fast jede Etage, was insbesondere für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen von Vorteil ist. Der Hausmeisterservice sorgt für eine regelmäßige und zuverlässige Betreuung der gemeinschaftlichen Flächen sowie der technischen Anlagen und trägt wesentlich zum gepflegten Gesamteindruck der Wohnanlage bei.

Dieses Anwesen wird von einem professionellen Verwalter betreut. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich aktuell auf ca. 387,40 Euro.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als solide und effizient zu bezeichnen. Die Zentralheizung sichert ganzjährig ein angenehmes Raumklima und gleichmäßige Wärmeverteilung. Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt einzuschätzen, sodass

aktuell kein größerer Renovierungsbedarf besteht.

Die Umgebung bietet eine gewachsene Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in bequemer fußläufiger Reichweite. Somit wird sowohl für die aktuellen wie auch für potenzielle künftige Bewohner ein alltagstaugliches Umfeld geboten.

Fazit: Diese Etagenwohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Funktionalität und stabilen Mieteinnahmen. Sie eignet sich optimal als wertbeständige Ergänzung zu Ihrem Immobilienportfolio. Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ausstattung und Details

- + vermietete Wohnung - seit 2013 vermietet
- + monatliche Mieteinnahmen 750,00 Euro zzgl. 150,00 Euro Nebenkostenabschlag
- + zusätzlicher Abstellraum im Erdgeschoss vorhanden
- + Hausmeisterservice
- + ca. 79,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Balkon
- + Pkw-Duplex-Stellplatz
- + barrierefreies Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC
- + separates Gäste-WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- + Einbauküche im Kaufpreis inklusive
- + offener Wohn- und Essbereich
- + Personenaufzug
- + Bei der Immobilie handelt es sich um ein 60+ Haus (Bei Rückfragen, informieren wir Sie gerne im persönlichen Gespräch.)



Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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. **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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25248076 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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