

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Erstbezug einer absoluten Rarität: Kasarm an der Stadtmauer-Außenseite inklusive Einbauküche

Número de propiedad: 24248157



www.von-poll.com

PRECIO DEL ALQUILER: 1.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m² • HABITACIONES: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 179 m²

Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

De un vistazo

Número de propiedad	24248157
Superficie habitable	ca. 150 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3.5
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	1862

Precio del alquiler	1.500 EUR
Costes adicionales	250 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 20 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

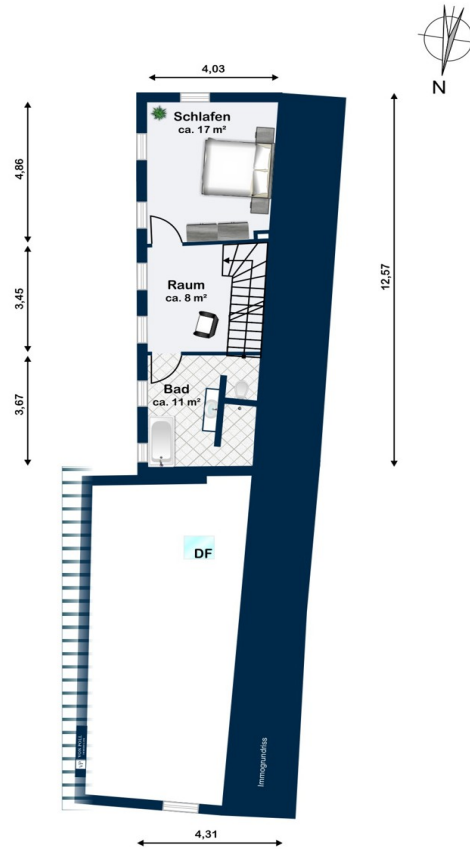
La propiedad



Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Una primera impresión

Dieses historische Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1862 verbindet den Charme vergangener Zeiten mit den Vorzügen modernster Bauweise. Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg mehrfach erweitert und aufgewertet: 1956 durch eine Aufstockung des Obergeschosses, 1970 durch einen Anbau und zuletzt 2024-2025 durch eine umfangreiche Sanierung der gesamten Immobilie. Der Erstbezug nach dieser Sanierung ist für das Frühjahr 2025 vorgesehen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 179 m² bietet dieses Haus ein attraktives Platzangebot für Paare. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst 3,5 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie eine spektakuläre offene Wohn- und Essbereich-Option mit integrierter Einbauküche und großzügigen Fenster-Elementen. Im Erdgeschoss befindet sich das erste Badezimmer, das mit einer ebenerdigen Dusche und einer Toilette ausgestattet ist. Der Wohn- und Essbereich geht nahtlos in den Zugang zur Terrasse über, die einen Blick ins Grüne bietet und sich bestens für Mahlzeiten im Freien oder Entspannung eignet. Die dreifach verglasten Holzsprossenfenster sorgen dabei für eine angenehme Wohnatmosphäre und eine effiziente Wärmedämmung. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem Tageslichtbadezimmer, das keine Wünsche offenlässt: Badewanne, Dusche, hochwertige Sanitärelemente und edle Bodenbeläge wurden sorgfältig erneuert. Die Ausstattung dieses Geschosses erfüllt höchste Ansprüche an Qualität und Komfort. Besonderer Wert wurde bei der Sanierung auf zukunftsorientierte Technik gelegt. Die Immobilie ist mit einer modernen Luftwärmepumpe ausgestattet und kombiniert Zentralheizung mit einer angenehmen Fußbodenheizung – ein effizientes Heizsystem, das den aktuellen Standards entspricht. Praktischen Stauraum bietet der großzügige Keller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zusätzlich stehen ein separater Fahrrad- sowie ein Mülltonnenabstellplatz im Außenbereich der Immobilie zur Verfügung. Ein weiteres Highlight ist die Spitzenlage – das Haus liegt direkt an der historischen Stadtmauer im Herzen von Nördlingen. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne, während Sie gleichzeitig von der zentralen Stadtlage profitieren. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung und die extensive Sanierung des Hauses sorgen für ein gehobenes Wohngefühl. Die Bodenbeläge, Bad-Armaturen und Fenster wurden mit Bedacht auf Nachhaltigkeit und Design erneuert und legen großen Wert auf Qualität. Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus sind, das Historie mit zeitgemäßen Standards kombiniert und hochwertig modernisiert wurde, bietet dieses Objekt beste Voraussetzungen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den herausragenden Eigenschaften dieses Hauses. Besichtigungen sind nach Rücksprache möglich. Kontaktieren Sie uns, um mehr über dieses spannende

Wohnprojekt zu erfahren und sich Ihr neues Zuhause zu sichern. Eine erstklassige Gelegenheit, Wohnen mit Geschichte und Moderne in Nördlingen zu erleben.

Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Detalles de los servicios

- + Erstbezug nach Sanierung
- + Fertigstellung Frühjahr 2025
- + ca. 150m² Wohnfläche
- +inklusive Einbauküche
- + direkt an der Stadtmauer in Nördlingen mit Blick ins Grüne
- + hochwertige Bodenbeläge
- + hochwertiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im 1. OG
- + hochwertiges Badezimmer mit Dusche und Toilette im EG
- + großzügiger Keller mit viel Stauraum
- + 3-fach verglaste Holzsprossenfenster
- + Luftwärmepumpe
- + Terrasse
- + separater Fahrrad- und Mülltonnenabstellraum

Número de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Todo sobre la ubicación

Das Grundstück liegt im östlichen Stadtteil Nördlingens, direkt an der Stadtmauer angebaut und nur durch die Stadtmauer zugänglich. 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 de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Otros datos

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 de propiedad: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distrito de Donau-Ries - Nördlingen

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com