Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Eine Wohnung, die Ihnen alles bietet: Luxus und Komfort, beste Lage, Aufzug, Balkon und Garage

Objektnummer: 23248103

KAUFPREIS: 615.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140,76 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	23248103
Wohnfläche	ca. 140,76 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Garage, 37500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	22.01.2025
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	75.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Licht ist Leben – lichtdurchflutet, exquisit und modern präsentiert sich diese neuwertige Altstadtwohnung in zentraler Lage von Nördlingen. Sie bietet Ihnen mehr als üblich und verbindet modernes Design mit hochwertiger eleganter Ausstattung. Sie eignet sich sowohl für eine (kleine) Familie als auch für ein Paar mit Wunsch nach gehobenem Wohnkomfort im Stadtzentrum. Senioren könnten bei Bedarf sogar eine Pflegekraft in der Wohnung unterbringen. Das Wohnhaus mit vier Einheiten aus dem Ursprungsbaujahr 1870 wurde im Jahr 2014 kernsaniert (ab Decke über Erdgeschoss komplett neu aufgebaut) und erfüllt die damalige Energieeinsparverordnung (ENEV). Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, befindet sich jedoch im Sanierungsgebiet der Stadt Nördlingen (Ensembleschutz). Für Barrierefreiheit sorgt der Aufzug, schwellenfreie Zugänge und ein Meter breite Türen eröffnen auch Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, optimale Möglichkeiten. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und erstreckt sich über die gesamte Etage. Eine wahre Seltenheit in der Nördlinger Altstadt ist das sechs Meter breite Panoramafenster, das komplett über Schiebetürelemente zu öffnen ist und auf die schmale Veranda führt. Der offene Wohn-Essbereich mit Küche erstreckt sich über knapp 65 m². Das Panoramafenster sorgt für einen lichtdurchfluteten Wohnbereich und eine harmonische Verbindung zur Natur. Schauen Sie im Winter den Schneeflocken beim Tanzen zu, die Glasfront gibt Ihnen den Blick in den herrlichen Klostergarten frei. Die Küche wird dem Chefkoch im Haus entzücken, denn sie verfügt über eine praktische Kochinsel mit integriertem Dunstabzug und Theke. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Vinylparkett ausgestattet, die Fußbodenheizung wird das warme Laufgefühl auf dem Fußboden noch verstärken. Wer die heimelige Wärme von einem Holzfeuer im Ofen nicht missen möchte, kann sich auf Wunsch noch einen Ofen einbauen lassen. Die moderne Wohnung verfügt über eine dezentrale Lüftungsanlage im Wechselbetrieb, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zudem wurden WK2 Sicherheitstüren eingebaut, um zusätzliche Sicherheit zu gewährleisten. Durch ihre optimal Aufteilung bietet die Wohnung vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Ein En Suite Bad und ein Ankleidezimmer können auch als Pflegekraft- oder Gästebereich genutzt werden. Zusätzlich gibt es ein separates Duschbad und einen Waschmaschinenanschluss. Im Haus befindet sich eine großzügige Garage, in der ein E-Wallboxanschluss möglich ist. Zudem bietet sie ausreichend Platz für Fahrräder, Golfbags und weitere Gegenstände. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die Umgebung ist ruhig und lädt zum Entspannen ein. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in neuwertigem Zustand mit gehobener Ausstattungsqualität. Die Kombination aus modernem Design, der zentralen Lage,

Aufzug, Garage und dem Blick in den Klostergarten machen die Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

+ ca. 140 m² Wohnfläche
+ 3 Schlafzimmer (eines mit Ankleide und Bad en suite)
+ sechs Meter breites Panoramafenster mit komplett zu öffnenden Faltschiebetüren im Wohn-Essbereich
+ schmale Veranda mit Blick in den Klostergarten von Nördlingen
+ kontrollierte Wohnraumbe- und Entlüftung
+ hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogroßgeräten bereits im Kaufpreis enthalten
+ offener Ess- und Küchenbereich mit ca. 65 m²
+ Badezimmer mit bodengleicher Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
+ zweites Badezimmer en suite mit Ankleidebereich und Badewanne
+ Personenaufzug vorhanden, schwellenfreier Zugang
+ hochwertige Bodenbeläge (Vinylparkett und Fliesen) in der gesamten Wohnung
+ Fußbodenheizung in allen Räumen
+ eigene, großzügige Garage, ca. 22,6 m² (Kaufpreis 37.500 €)

Objektnummer: 23248103 - 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: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 75.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen.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.

Objektnummer: 23248103 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com