Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

CODE DU BIEN: 24248157

PRIX DE LOYER: 1.500 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 150 m² • **PIÈCES:** 3.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 179 m²

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24248157
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1862

Prix de loyer	1.500 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

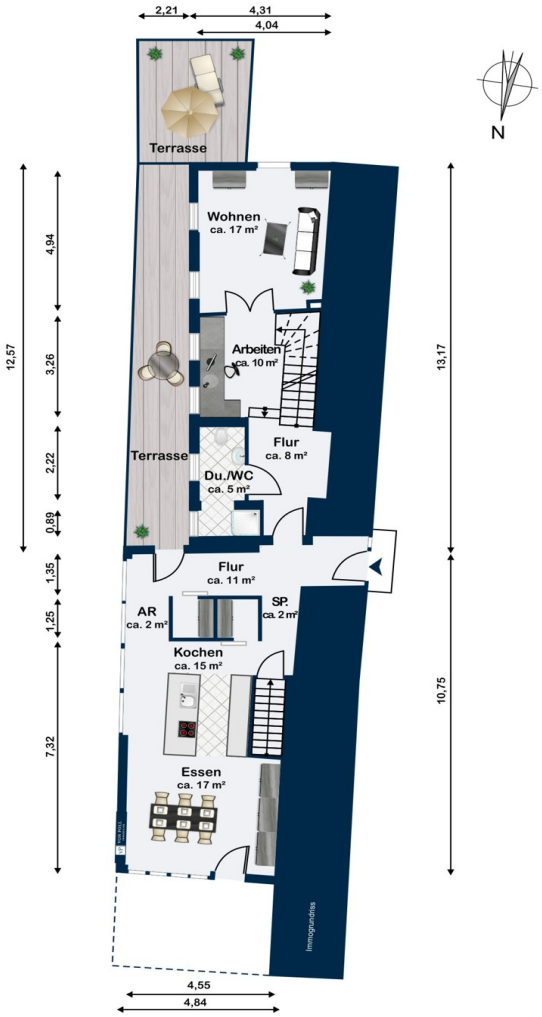
La propriété

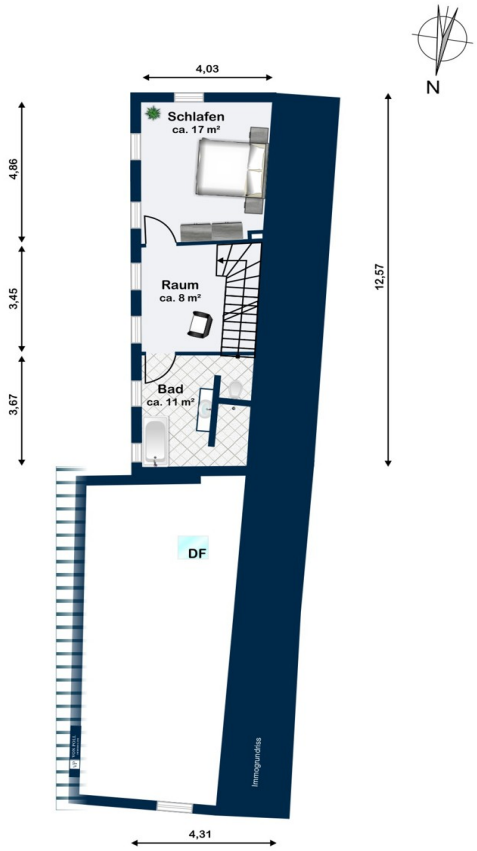
CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Détails des commodités

+ 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

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24248157 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com