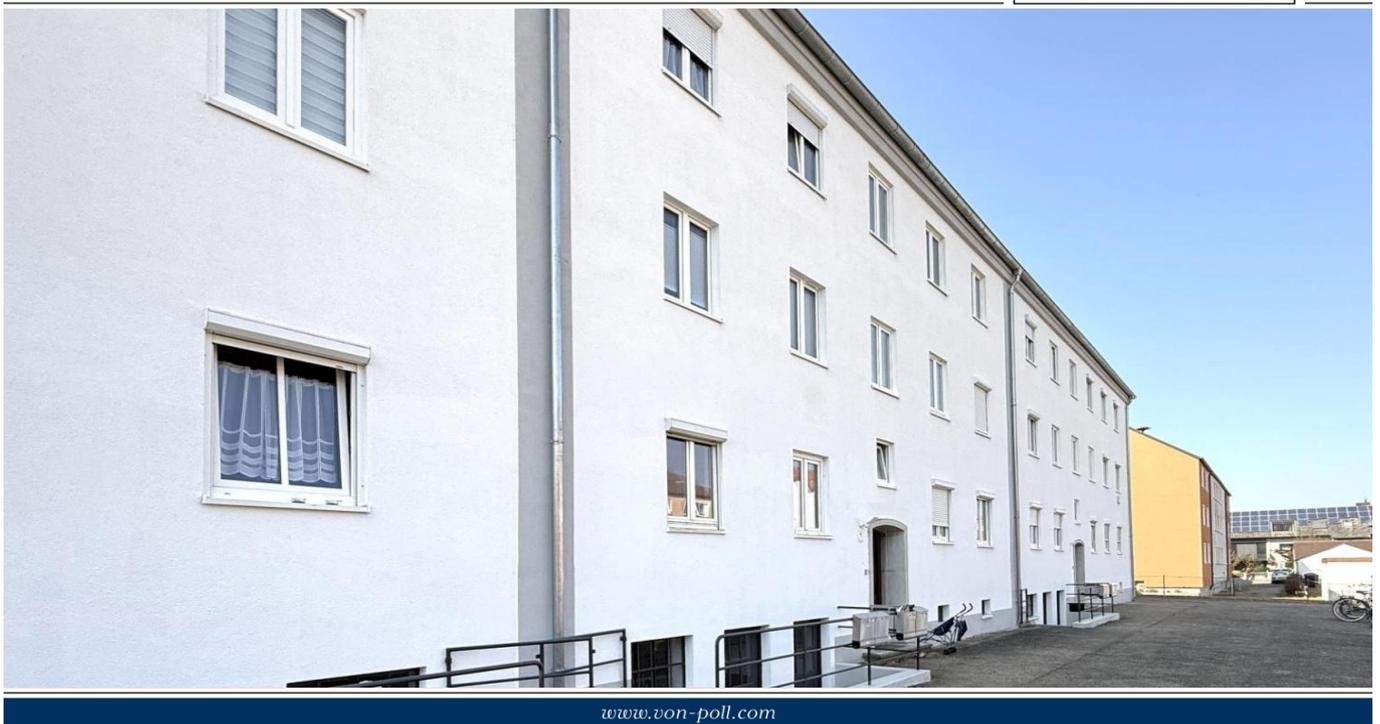


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Gepflegte Eigentumswohnung als Kapitalanlage im Stadtgebiet Nördlingen

Número da propriedade: 25248015



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

PREÇO DE COMPRA: 145.000 EUR • ÁREA: ca. 49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25248015	Preço de compra	145.000 EUR
Área	ca. 49 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.05.2025	Modernização / Reciclagem	2025
Piso	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 15 m <sup>2</sup>
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1954		

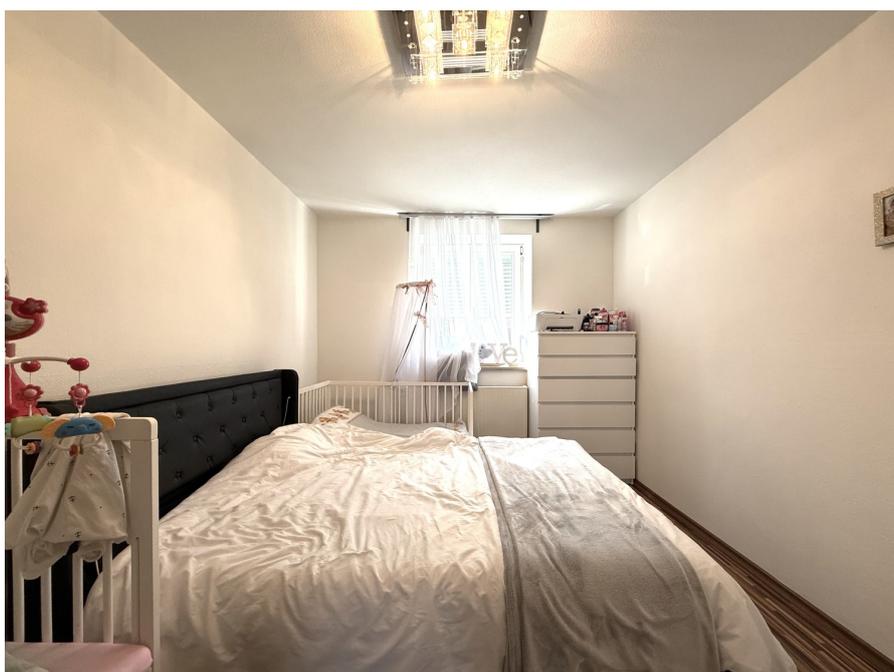
Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	309.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.05.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



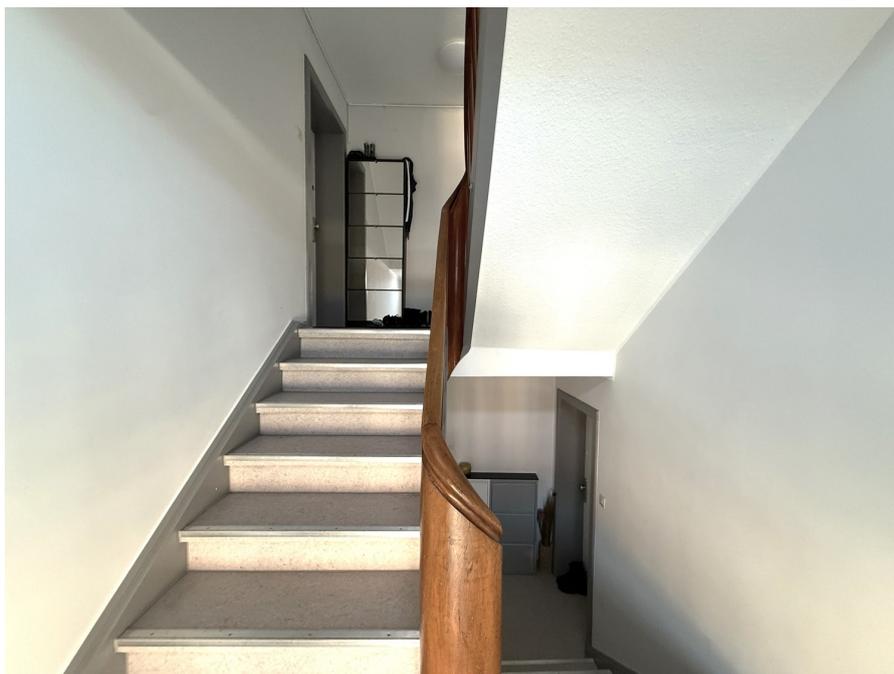
Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



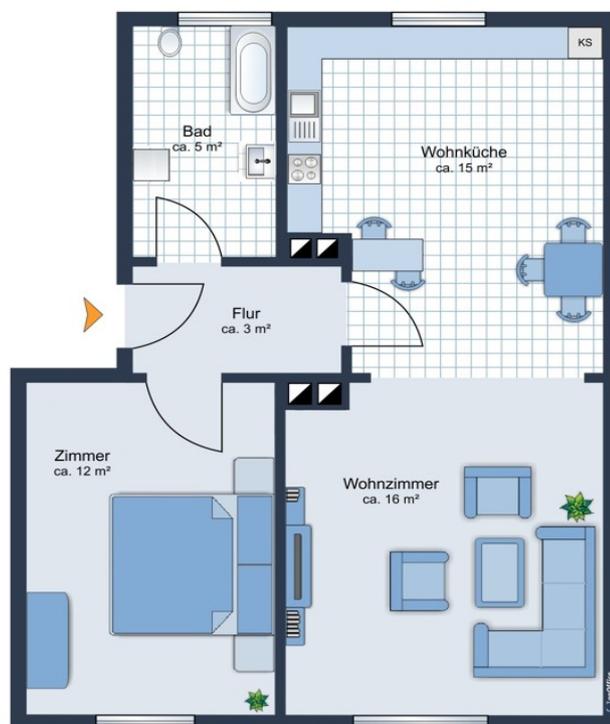
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte und bereits modernisierte Etagenwohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954 – eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die Wohnung bietet auf ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern sowie zusätzlich ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die weiteren Stauraum bietet. Die Immobilie wurde 2011 umfassend saniert. Dabei erfolgte eine vollständige Modernisierung des Badezimmers, die Verlegung eines neuen Laminatbodens sowie das Verputzen und Streichen der Wände. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 30,94 m<sup>2</sup>, der ein offenes Raumgefühl schafft und sowohl für Mieter als auch für Selbstnutzer attraktiv ist. Um die Wohnqualität weiter zu steigern, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: 2022 erhielt das Badezimmer eine neue Badewanne, die den Wohnkomfort erhöht. 2021 wurde die Fassade mit einem Gewebeputz versehen und frisch gestrichen, zudem verlegte Vodafone neue Kabelanschlüsse für eine moderne Medienversorgung. In den Jahren 2024 und 2025 folgten weitere Optimierungen, darunter der frische Anstrich des Treppenhauses sowie die Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschosdecke, um die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig zu verbessern. Die Raumaufteilung ist ideal für Mieter: Ein Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort, ein modernes Badezimmer sowie ein offener Wohnbereich mit integrierter Küche und Essbereich schaffen ein attraktives Wohnkonzept. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Durch die regelmäßigen Renovierungen und die sorgfältige Instandhaltung befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand. Die Maßnahmen der vergangenen Jahre gewährleisten den langfristigen Werterhalt und minimieren den Instandhaltungsaufwand für zukünftige Eigentümer – ein entscheidender Faktor für die nachhaltige Vermietbarkeit der Einheit. Diese Wohnung bietet Kapitalanlegern eine solide Investitionsmöglichkeit in einer gewachsenen Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die Nachfrage nach gut gepflegten und modernisierten Wohnungen ist hoch – nutzen Sie die Gelegenheit, ein werthaltiges Objekt mit attraktivem Mietpotenzial zu erwerben. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Detalhes do equipamento

- + Baujahr ca. 1954
- + ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + offener Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 30,94 m<sup>2</sup>
- + 2025: Dämmung Kellerdecke und oberste Geschossdecke
- + 2024: Treppenhausanstrich
- + 2022: neuwertiges Badezimmer mit Wanne
- + 2021: Fassade mit Gewebeputz versehen und gestrichen, Verlegung neuer Kabelanschlüsse Vodafone
- + 2011: Sanierung der gesamten Wohnung inkl. Bad und Böden
- + Hinweis: Die auf dem Foto zu sehende Küche gehört den momentanen Mietern und wird nach deren Auszug ausgebaut.
- + Die Wohnung ist bis 30.04.2025 für 425,00 Euro kalt vermietet

Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 309.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. 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.

Número da propriedade: 25248015 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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)