

Nördlingen - Altstadt Nördlingen

# Teljesen felújított, erkélyes társasházi lakás kiváló helyen, belvárosi környezetben, azonnal beköltözhető állapotban

VP azonosító: 25248078



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

VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25248078                 |
| Hasznos lakótér | ca. 119,2 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                        |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdoszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 1550                     |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 385.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 101 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |            |                    |                                         |
|-----------------|------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Padlófűtés | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz        |                    |                                         |

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen

## Az ingatlan





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan





**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

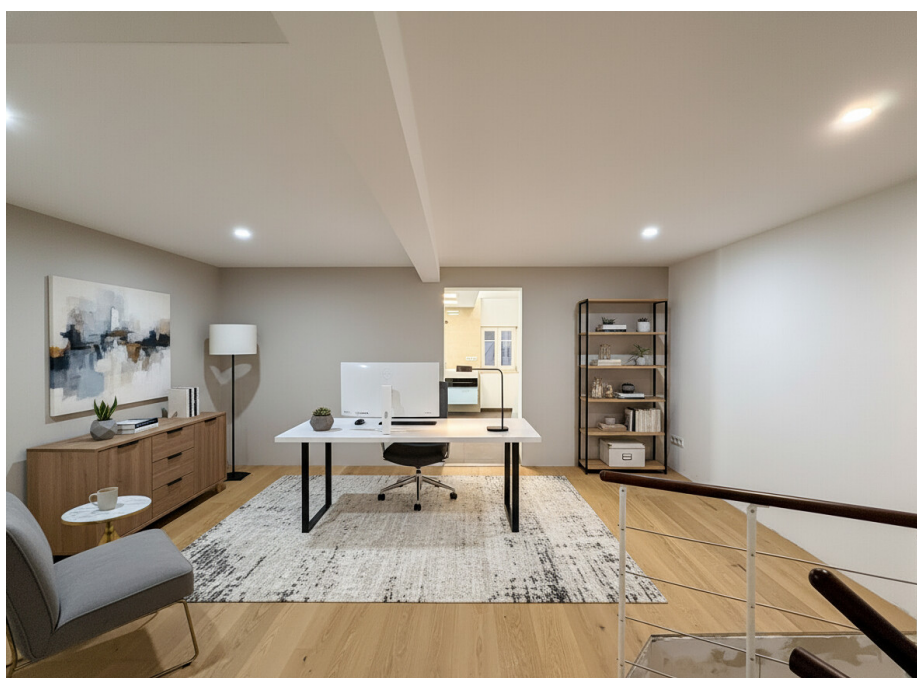
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az ingatlan

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

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Az első benyomás

Ez a kivételes maisonette apartman Nördlingen történelmi óvárosának szívében található, és egy műemlék épület varázsát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. Az eredetileg 1550-ben épült ház 2016 és 2020 között átfogó felújításon esett át. A felújítások magukban foglalták a tető és szerkezeti épségének teljes cseréjét (2016), a fűtési rendszer és az összes ablak (2018), valamint az összes vízvezeték és elektromos vezetékek cseréjét (2020). A lakást az átfogó felújítás után most lakják eloszór, így a legmodernebb berendezések és a legújabb technológia elonyeit élvezheti. A tágas, körülbelül 119,2 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a lakás jól megtervezett elrendezést kínál, amely a funkcionalitást és a kényelmet egyaránt tükrözi. A maisonette két szinten terül el, így az alaprajz kellemesen nyitott. A felső szinten található világos és nyitott nappali a lakás szívének alkotja, és közvetlenül kapcsolódik az erkélyhez – innen élvezheti a kilátást Nördlingen óvárosának történelmi környezetére. A tágas, nyitott konyha és étkező részbe épített, kiváló minőségű, beépített konyha tökéletes főzéshez és szórakozáshoz egyaránt. A teljes nappali modern padlófűtéssel rendelkezik, amely kellemes meleget biztosít. A hálószoba körülbelül 20 négyzetméternyi lakóteret kínál, bőséges helyet biztosítva egy nagyméretű ágynak és egy gardrób szekrénynek. Egy további szoba teszi teljessé az elrendezést, amely rugalmasan használható dolgozószobaként vagy vendégszobaként. A fürdőszoba kiváló minőségű berendezésekkel büszkélkedhet, és ötvözi a funkcionalitást a modern esztétikával. Különös vonzeró a további 100 négyzetméternyi hasznos tér, amely számos kialakítási lehetőséget kínál, legyen szó tárolásról, hobbiról vagy egyéb személyes használatról. Tapasztalja meg személyesen az ingatlan elonyeit, és foglaljon időpontot személyes megtekintésre még ma.

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Részletes felszereltség

- + Baujahr 1615
- + Umfassende Sanierung von 2016 bis 2020
- + 2020: Wasserleitungen und Elektrik
- + 2018: Heizung und Fenster
- + 2016: komplettes Dach inkl. Statik
- + Maisonette-Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- + Nutzfläche mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- + Balkon
- + großzügiger Koch- und Essbereich
- + inklusive hochwertige Einbauküche
- + Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- + Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- + inmitten der Nördlinger Altstadt
- + Besonderheit: Der gemeinsame Erwerb beider im Haus befindlichen Wohnungen (EG-Maisonette und OG-Maisonette) wäre sinnvoll. Näheres erfahren Sie gerne im persönlichen Gespräch.

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Minden a helyszínrol

Nördlingen in Bayern ist ein attraktiver Immobilienstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, ausgeglichener Altersstruktur und exzellenter Infrastruktur. Die Stadt bietet moderne Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie gute Anbindung an regionale Wirtschaftszentren. Niedrige Kriminalitätsraten und ein sicheres Umfeld machen Nördlingen besonders für Investoren interessant. Der Immobilienmarkt zeigt konstante Nachfrage bei moderaten Preissteigerungen, während laufende Stadtentwicklungen und Investitionen in Nachhaltigkeit das Wachstumspotenzial stärken.

Die Altstadt von Nördlingen besticht durch historischen Charme, zentrale Lage und begrenztes Immobilienangebot bei hoher Nachfrage, was eine stabile Wertentwicklung sichert. Niedrige Kriminalitätsraten, eine gute Infrastruktur sowie laufende Sanierungen verbinden Tradition mit modernem Wohnkomfort. Hohe Eigentümerquoten und moderate Mietrenditen sorgen für langfristige Stabilität und exzellentes Investmentpotenzial.

Investoren profitieren von der Nähe zu Gesundheits-, Bildungs- und Verkehrseinrichtungen sowie der guten Nahverkehrsanbindung zu regionalen Wirtschaftszentren. Gastronomie und Kultur bieten zusätzliche Lebensqualität, sichern die Nachfrage und stärken die Standortqualität.

Die Altstadt von Nördlingen vereint historische Exklusivität, wirtschaftliche Stabilität und moderne Infrastruktur und bietet beste Voraussetzungen für nachhaltige Wertsteigerung und sichere Kapitalanlage.

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## **További információ / adatok**

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

### **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 Handelsregistersauszugs, 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.

**VP azonosító: 25248078 - 86720 Nördlingen - Altstadt Nördlingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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