

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in bester Altstadtlage

Objektnummer: 24248037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 170 m²

Objektnummer: 24248037 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Objektnummer: 24248037 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24248037	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m ²	Haus	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 22 m ²
Baujahr	1650	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24248037 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24248037 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein historisches Wohn- und Geschäftshaus inmitten des charmanten Altstadtzentrums Nördlingens mit einem Ursprungsbaujahr ca. Mitte des 17. Jahrhunderts. Es bietet vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Im wesentlichen entspricht der allgemeine Zustand der Immobilie ca. dem Jahr 1960. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 170 m² großen Grundstück, bietet einen Innenhof und eine Wohnfläche von ca. 160 m², die sich auf zwei Etagen (1. OG und 2. OG) verteilt. Im Erdgeschoss gibt es eine Ladenfläche mit ca. 25 m², ein dazugehöriges separates WC und einen gemeinschaftlich genutzten Abstellraum. Das Mehrfamilienhaus ist teilweise unterkellert und wird mit einer Gasheizung beheizt, wobei jede Etage ihre eigene Heizung hat. Die Wohneinheiten verfügen insgesamt über 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder mit Wanne und 2 Küchen inklusive Einbauküchen. Beide Einheiten in den oberen Geschossen und die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss werden aktuell für insgesamt 560,00 Euro zzgl. Nebenkosten vermietet. Daraus ergeben sich jährliche Kalt-Mieteinnahmen von 6.720,00 Euro. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Hierdurch gibt es zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger sehr interessant sein können. Grundrissveränderungen sind grundsätzlich möglich und damit steht beispielsweise auch dem Umbau zu einem großzügigen Einfamilienhaus mit Entfaltungsmöglichkeiten für eine Familie nichts entgegen. Hierfür ist im Vorfeld die behördliche Genehmigung einzuholen. Das Haus verfügt über eine gute Bausubstanz, ist aber grundsätzlich modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig, um es heutigen Wohnerefordernissen anzupassen. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Anfrage über das Formular auf der jeweiligen Internetseite.

Objektnummer: 24248037 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Ausstattung und Details

- + Ursprungsbaujahr ca. Mitte 17. Jahrhundert
- + ca. 170 m² Grundstück
- + gesamte Wohnfläche ca. 160 m² auf 2 Etagen, Ladenfläche mit separatem WC ca. 25 m²
- + 2 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit
- + 1. OG und 2. OG aktuell vermietet (230,00 und 230,00 zzgl. Nebenkosten), EG mit kleiner Ladenfläche mit ca. 25 m² und einem separaten WC wird für 100,00 Euro zzgl. Nebenkosten vermietet, Gesamtmieteinnahme kalt monatlich: 560,00 Euro aktuell
- + 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + 2 Badezimmer mit WC und Wanne
- + Gasheizung mit separaten Heizungen in jeder Etage
- + Innenhof mit Abstellmöglichkeit
- + teilweise Unterkellerung
- + sanierungsbedürftige Immobilie

Objektnummer: 24248037 - 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: 24248037 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24248037 - 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