

Nördlingen – Altstadt Nördlingen

# Traumhafte 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Einbauküche und eigenem Loungebereich

Objektnummer: 24248075



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

MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

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

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248075	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 111,56 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2018
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	neuwertig
Bezugsfrei ab	01.08.2024	Bauweise	Massiv
Etage	4	Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.5	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1460		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 65 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	107.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2029	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie



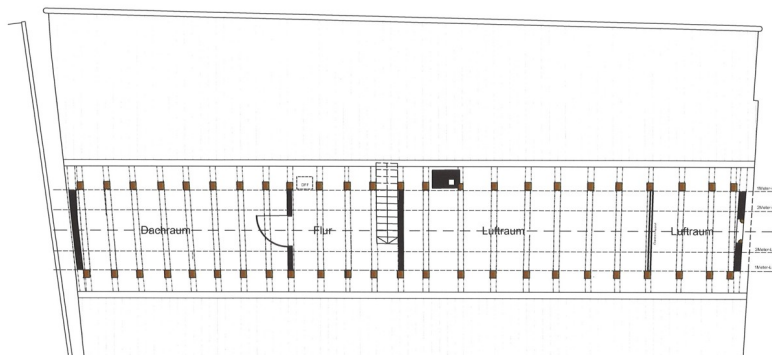
Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Die Immobilie

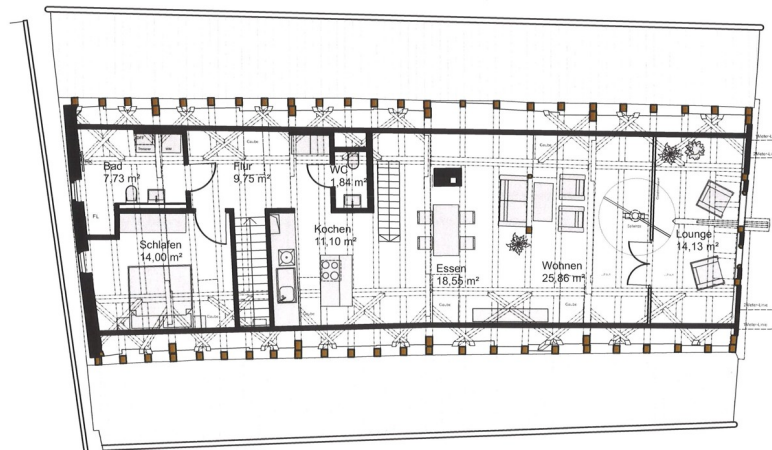


Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Grundrisse



Dachraum u. Flur im 3. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ein erster Eindruck

Diese elegante und helle Dachgeschosswohnung inklusive Einbauküche, eigenem Loungebereich, PKW-Stellplatz und Aufzug befindet sich in seltener und begehrter Innenstadtlage, direkt im historischen Stadtkern von Nördlingen. Die Wohnung besticht durch moderne Technik und einen durchdachten Grundriss und befindet sich in einem Altstadthaus, das ursprünglich 1460 erbaut wurde und im Zuge einer Generalsanierung im Jahr 2018, nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege, neuwertig und hochwertig saniert und ausgestattet wurde. Der eindrucksvolle und helle Wohn-, Ess-, Kochbereich mit ca. 55 m<sup>2</sup> inklusive hochwertiger und moderner Einbauküche und der angeschlossene Loungebereich machen diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem in der Nördlinger Altstadt. Hier verbinden sich moderner Wohnkomfort und das historische Gebäude auf eine ganz spezielle Weise zu etwas wunderbar Neuem. Der Loungebereich bietet Ihnen einen spektakulären Einblick in die Nördlinger Altstadt und auf das Nördlinger Wahrzeichen den "Daniel" den so nur wenige Anwohner genießen können und bietet Ihnen trotz der sehr zentralen Lage in der Nördlinger Altstadt eine geradezu überraschende Rückzugsmöglichkeit, aus dem oft stressigen Alltag. Auf ca. 111,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt diese Wohnung im Dachgeschoss des Hauses über einen hellen Eingangsbereich ein Stockwerk unterhalb des Wohnbereichs, einen großzügigen Wohn-, Ess-, Kochbereich inklusive Einbauküche und angeschlossenen Loungebereich, ein Schlafzimmer, einen großen Flurbereich, ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche, ein Gäste-WC und einen Dachraum innerhalb der Wohnung, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und bequem erreichbar ist. Ein Pkw-Außenstellplatz der alternativ ebenfalls als Grillplatz genutzt werden kann rundet dieses Angebot noch zusätzlich ab. In den Nebenkosten ist bereits ein, an die neue Preissituation angepasster, Abschlag für die Heizkosten enthalten. Zusätzlich sind in den Nebenkosten bereits ein Abschlag für den Aufzug, die Abfallgebühren, die Kalt- und Warmwasserversorgung und ein Hausmeisterservice enthalten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen Frau Stephanie Schlaak freut sich auf Ihre Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Ausstattung und Details

- Baujahr um 1460
- Generalsanierung im Jahr 2018
- ca. 111,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- separater Eingangsbereich/Diele innerhalb der Wohnung
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner
- hochwertige und neuwertige Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich
- großer Loungebereich mit ca. 14,13 m<sup>2</sup> und spektakulärem Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen den "Daniel"
- Personenaufzug bis in das 3. Stockwerk
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung der Fenster
- hochwertige Bodenbeläge (Landhausdielen und Solnhofener Feinsteinzeug) in der gesamten Wohnung
- separates Gäste-WC
- Dachraum innerhalb der Wohnung, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und bequem erreichbar ist
- PKW-Außenstellplatz welcher alternativ als Grillplatz genutzt werden kann

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Alles zum Standort

Diese seltene Rarität befindet sich in absoluter Nördlinger Toplage, mit Aussicht auf das Wahrzeichen der Stadt den "Daniel". Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. 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. In der Stadt sind ca. 10 Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Förder-, Wirtschafts-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Infrastruktur wird ergänzt durch die medizinische Versorgung von Allgemeinärzten, Fachärzten und einem Stiftungs Krankenhaus. Soziale Einrichtungen, wie betreutes Wohnen und Seniorenheim finden Sie ebenso in der Kernstadt. Nördlingen bietet Ihnen außerdem zahlreiche Freizeitgestaltungen (z.B. Restaurants, Eisdielen, Cafés, Diskothek, Kino, Minigolf, Jugendtreffclub, Sportvereine, Tanzschulen, Fitnesszentren, Natureisplatz und vieles mehr) für Groß und Klein. Sie finden hier auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Modehäuser, Spielwarenläden, Multimediageschäfte sowie Sportgeschäfte. 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. Zur Schwabenhauptstadt Augsburg sind es 75 km und zur Bayernhauptstadt München 144 km. Diese Städte liegen in südlicher Richtung und sind gut über die B25, B2 und A8 zu erreichen. Weitere Großstädte wie Nürnberg mit einer Distanz von 92 km (über B466) und Stuttgart mit einer Entfernung von 114 km (B29) sind ebenso bequem mit dem Pkw oder Bahn zu erreichen.

Objektnummer: 24248075 - 86720 Nördlingen – Altstadt Nördlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 107.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1460. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **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. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 24248075 - 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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