

Exposé

Wohnung in Nördlingen

Wohnung im ehem. Stadtbräuhaus in der Altstadt von Nördlingen



Objekt-Nr. OM-411040

Wohnung

Verkauf: **720.000 €**

86720 Nördlingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1485	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	190,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	1.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene Altbauwohnung befindet sich in den beiden oberen Stockwerken des ehemaligen Stadtbräuhauses aus dem Jahr 1485 inmitten der Nördlinger Altstadt. Das von drei Seiten freistehende Haus garantiert viel Tageslicht, an der Rückseite zum Hof hin schließen die beiden anderen Wohngebäude an, die Teil des gemeinsam verwalteten Wohnkomplexes sind.

Die Wohnung wurde 1984 im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung komplett modernisiert und bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m², aufgeteilt auf 6 Zimmer samt großem Balkon.

Das erste Obergeschoss mit einer Grundfläche von ca. 106 qm (ohne Balkon) bietet großzügige Zimmer mit über 3 Metern Deckenhöhe und teilt sich auf in

- einen einladenden Eingangsbereich mit Parkettboden und historischem Holzofen mit Betriebserlaubnis (27 qm)
- ein helles Kinder-/Arbeitszimmer (22 qm)
- eine Wohnküche mit Esstisch (17,5 qm)
- ein zum Innenhof liegendes Schlafzimmer mit Balkonzugang samt dreiteiligem Einbau-Kleiderschrank mit Holz-Schiebetüren (19 qm)
- einen Hauswirtschaftsraum mit Spüle sowie Platz und Anschluss für Waschmaschine und Trockner (6 qm)
- ein helles Badezimmer mit WC, Dusche, zwei Waschbecken und Badewanne (11 qm)

Über die Wendeltreppe gelangt man ins zweite Obergeschoss mit der freiliegenden Dachbalken-Konstruktion und dem Teppichboden aus Schurwolle. Dort befindet sich

- das große, offene Wohnzimmer (48 qm)
- ein Kinder-/Gästezimmer (11,5 qm)
- ein Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche (4 qm)

Von dort geht es vorbei an einer Nische für z.B. ein Gästebett über die historische Holztreppe ganz hinauf in die Galerie zum offenen (Arbeits-)Zimmer (11 qm) und einer Dachkammer.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer Keller sowie ein direkt über den Keller erreichbarer Tiefgaragen-Stellplatz, der separat erworben werden kann.

Die Wohnung ist vom Eigentümer bewohnt, die Übergabe erfolgt flexibel nach Absprache.

Ausstattung

- ☛ bezugsfertige Wohnung
- ☛ Hausmeisterservice vorhanden
- ☛ ca. 190 m² Wohnfläche
- ☛ 6 Zimmer
- ☛ Gusseiserner Holzofen mit Betriebserlaubnis (historisch geschützt)
- ☛ großzügiges Schlafzimmer
- ☛ Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, WC und Badewanne
- ☛ hochwertige Bulthaup-Einbauküche im offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich

☼ großer Loungebereich bzw. Atelier im Obergeschoss mit Blick auf das Nördlinger Wahrzeichen, den Daniel

☼ hochwertige Ausstattung (Schurwoll-Teppichboden und Parkettboden)

☼ großer Keller mit Durchgang zur Tiefgarage

☼ Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zu Wohnung und Keller (kann mit erworben werden)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Keine Maklerprovision, Privatverkauf

Lage

Nördlingen, eine charmante Stadt mit historischem Flair, bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, was Ausflüge in die Umgebung erleichtert. Diverse Freizeitmöglichkeiten wie Parks und kulturelle Angebote bereichern das Stadtbild und laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingang / Aufenthalt 1. Stock



Eingang / Aufenthalt 1. Stock

Exposé - Galerie



Wohnküche 1. Stock



Büro/Bibliothek 1. Stock

Exposé - Galerie



Bad 1. Stock



Schlafzimmer 1. Stock

Exposé - Galerie



Balkon 1. Stock



Balkon 1. Stock

Exposé - Galerie



Atelier/Wohnzimmer 2. Stock



Atelier/Wohnzimmer 2. Stock

Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer 2. Stock



Bad 2. Stock



Blick auf Galerie 2. Stock

Exposé - Galerie

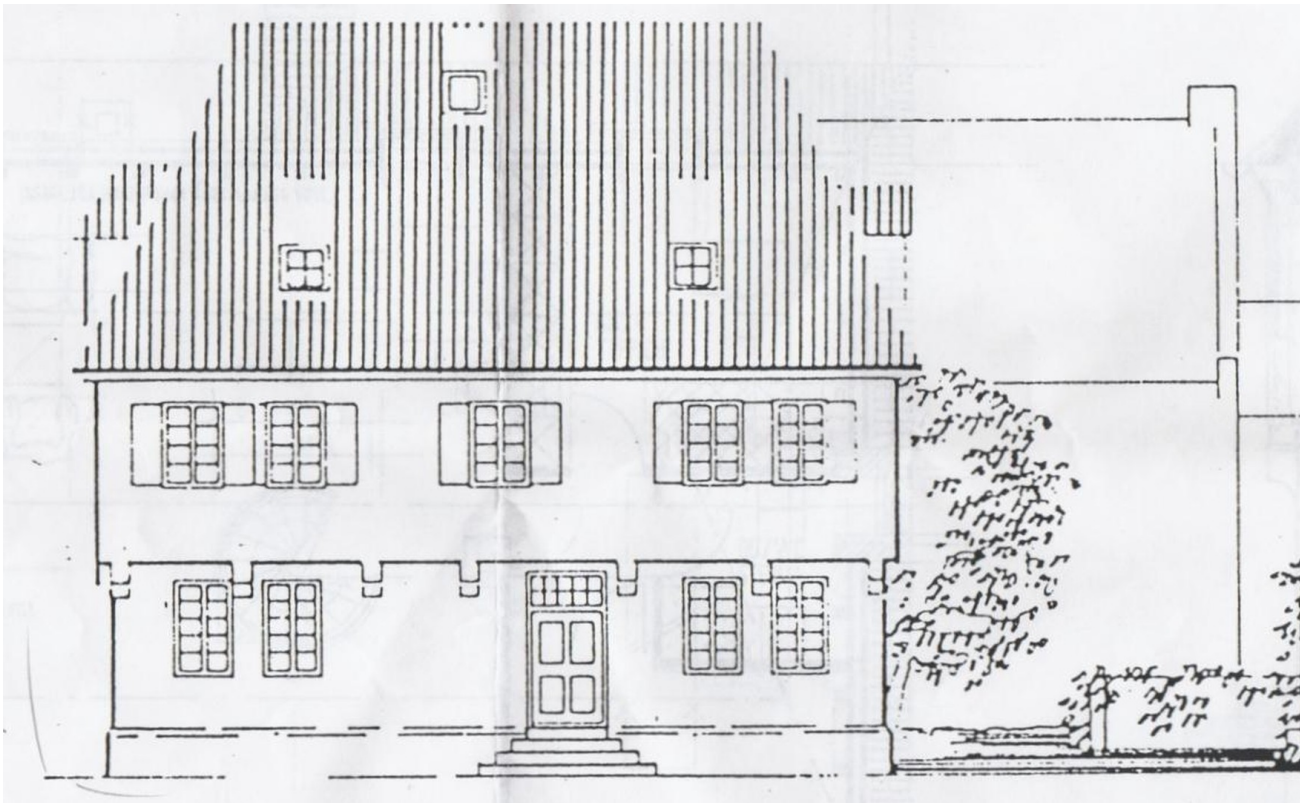


Galerie Dachspitz

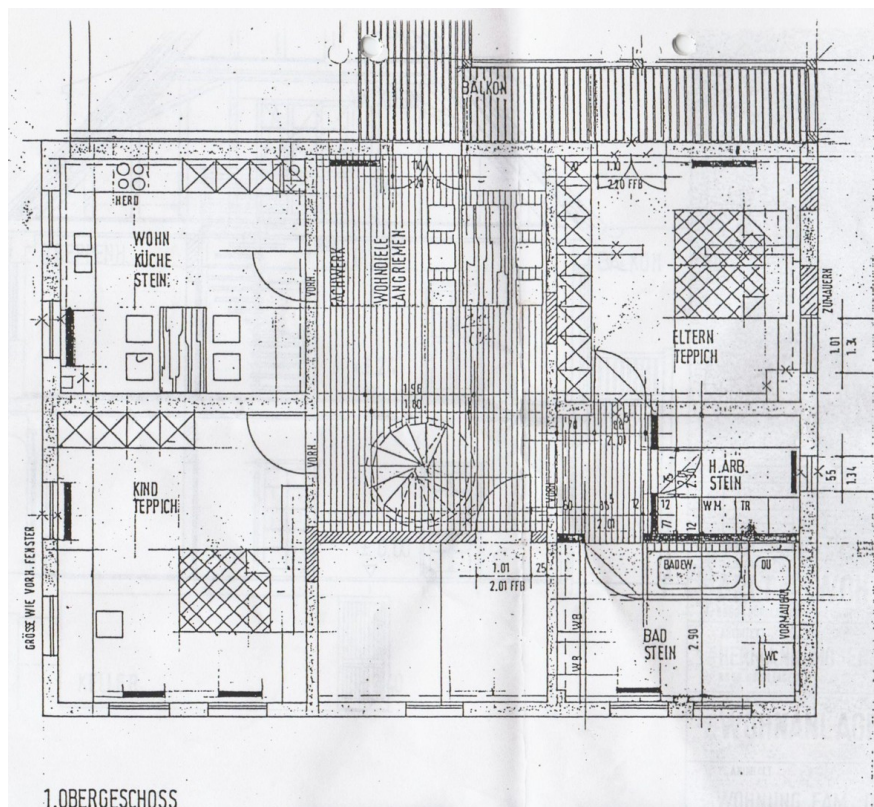


Plakette außen am Haus

Exposé - Grundrisse

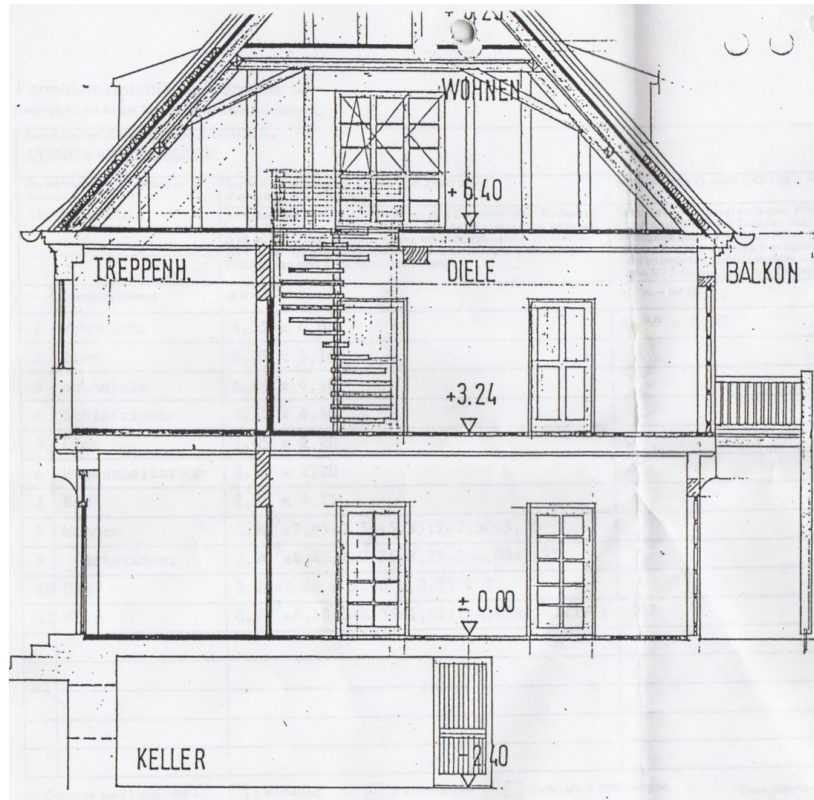


Aussenansicht

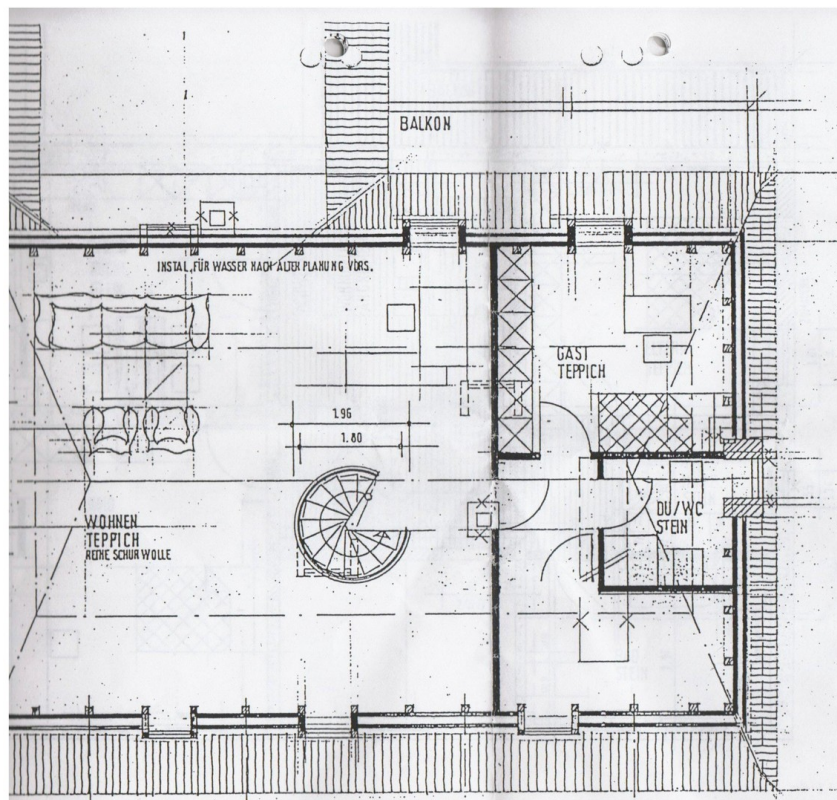


Grundriss 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2



Grundriss 3

Exposé - Grundrisse

Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m² ④	m x m = m² ④
1	Wohnküche	4,35 x 4,06	0,39 x 0,39
2	Kind	4,31 x 5,14	
3	Wohndiele	6,64 x 4,10	
4	Schlafzimmer	4,35 x 4,40	
5	Flur	1,65 x 2,28	
6	Hausarbeitsraum	2,52 x 2,28	
7	Bad	2,63 x 4,25	
8	Wohnen	0,90 ⁵ x 7,85 + 0,35 x 5,35 : 2 + 7,50 x 5,35	
9	_Gästezimmer	0,90 ⁵ x 4,40 : 2 + 0,35 x 2,25 : 2 + 4,05 x 2,25	
10	Bad	2,27 x 1,68 + 1,68 x 0,35 : 2	
11	Büro	0,90 ⁵ x 4,40 : 2 + 0,35 x 1,41 : 2 + 4,05 x 1,41 + 1,86 x 1,67	

Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☒ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen Grundflächensumme (bei

Aufteilung