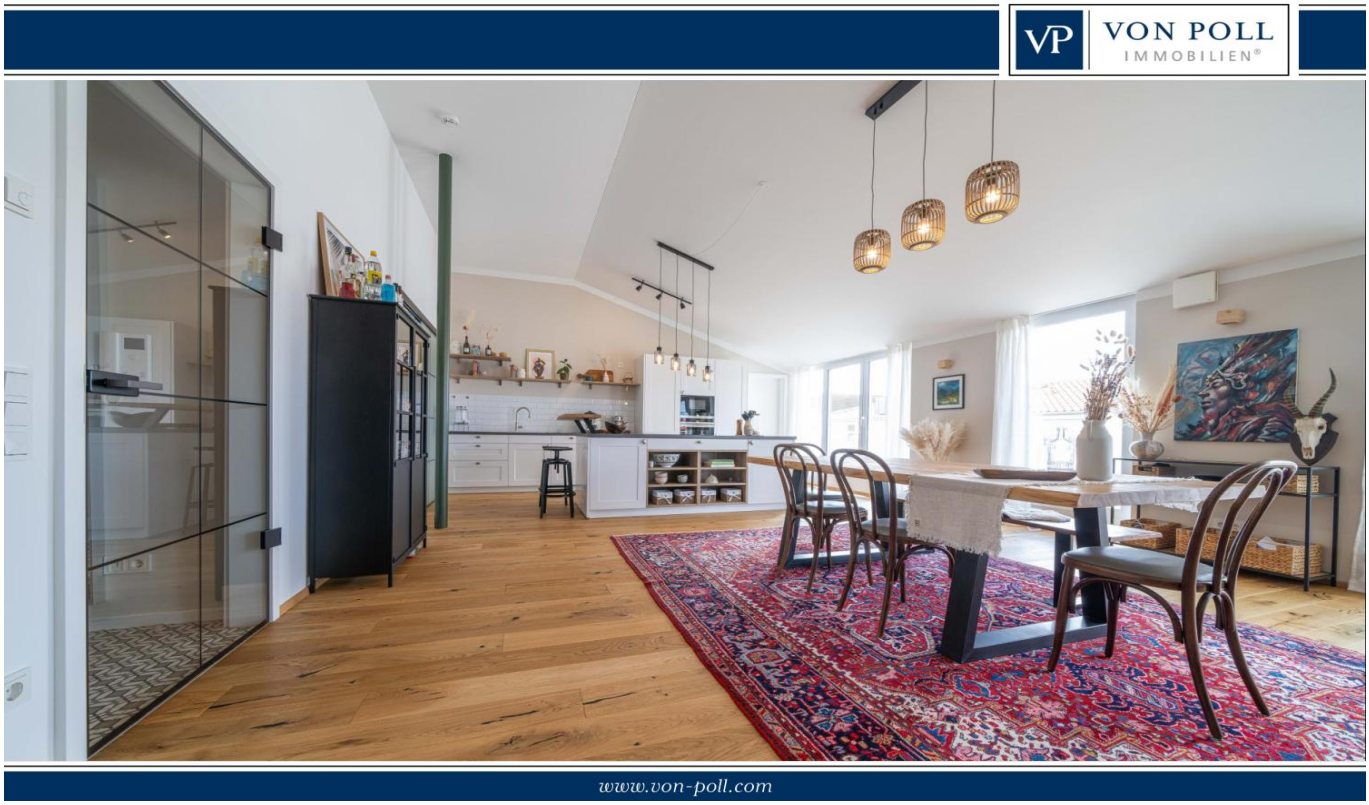
Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Rarität! Luxuriöses barrierefreies Penthouse mit großer Dachterrasse in Nördlingen

Objektnummer: 24248049



KAUFPREIS: 985.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 208,54 m^2 • **ZIMMER:** 5.5

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

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

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24248049
Wohnfläche	ca. 208,54 m²
Etage	2
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	985.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Energieausweis gültig bis	30.03.2027
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	40.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen exklusiv die Möglichkeit zum Erwerb einer absoluten Rarität in Nördlingen: Ein großes, neuwertiges, modernes, elegantes und barrierefreies Penthouse in Zentrumsnähe.

Das exklusive, luxuriöse Penthouse mit einer Wohnfläche von ca. 208 m² befindet sich in einem Haus, das 2016 fertiggestellt wurde. Die Wohnung selbst wurde vom Eigentümer erst 2021 ausgebaut und ausgestattet und ist somit in einem sehr neuwertigen Zustand. Die Ausstattungsqualität wurde entgegen den ursprünglichen Plänen nach oben angepasst, ist luxuriös und bietet damit höchsten Wohnkomfort.

Das Penthouse ist mit einem Aufzug ausgestattet, der direkt auf dem Stockwerk (alleiniger Zugang) ankommt. Die Räume sind lichtdurchflutet und haben eine Deckenhöhe von bis zu 3,60 Metern. Die hochwertigen Parkettböden und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für Energieeffizienz und gutes Raumklima.

Ein Highlight des Penthouses ist die über 50 m² große Dachterrasse. Sie ist nach Ost/Süd-Ost ausgerichtet und mit Wasseranschluss und Außenlampen ausgestattet.

Der offene Wohn-/Essbereich mit Küche bietet viel Platz auf ca. 83 m² und ist modern gestaltet. Die hochwertige Schreinerküche ist mit Siemensgeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Der Quooker Sprudelwasserhahn bietet kochendes und sprudelndes Wasser direkt aus dem Küchenhahn.

Die Wohnung verfügt über 3 (oder 4) Schlafzimmer, je nach persönlicher Aufteilung. Die Badezimmer sind hochwertig ausgestattet und bieten ein besonderes Wohlfühlerlebnis. Es gibt zwei Tageslicht-Badezimmer, im Masterbad eine Eck-Wanne und eine große ebenerdige Dusche, im zweiten Badezimmer eine ovale Wanne sowie ebenfalls eine große Dusche. Beide Badezimmer sowie das Gäste-WC verfügen außerdem über stilvolle Waschbecken und ein WC. Gleich zwei Ankleidezimmer wurde mit passenden Einbauschränken individuell ausgestattet.

Weiterhin gibt es ein Büro (oder Hauswirtschaftsraum, ja nach Nutzungsvorlieben) einen Vorrats-/Abstellraum und einen Garderobenbereich in der separaten Eingangsdiele. Die Wohnung ist barrierefrei und bietet höchsten Wohnkomfort.

Die Energieeffizienzklasse A spricht für sich: Ein Blockheizkraftwerk und ein zusätzlich gasbeheizter Niedertemperatur-Brennwertkessel modernster Bauart zur Spitzenlastabdeckung versorgen das Haus mit Energie. Alle Fenster sind 3-fach verglast und großzügig gestaltet. Beschattet werden sie über elektrisch betriebene Rollläden und Rollos.

Die Wohnung verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze und einem großen Kellerraum. Mit dem Aufzug gelangen Sie von der Tiefgarage in das Stockwerk Ihrer Wohnung.

Die Lage des Penthouses ist zentrumsnah und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Im Kaufpreis inklusive sind zwei Tiefgaragenstellplätze, eine hochwertig ausgestattete moderne neuwertige Einbauküche sowie Einbauschränke in zwei Ankleidezimmern.

Insgesamt bietet das luxuriöse Penthouse höchsten Wohnkomfort auf großzügigem Platzangebot. Die Ausstattungsqualität und die Lage machen das Penthouse zu einer äußerst attraktiven Immobilie. Lassen Sie sich dieses seltene Angebot nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie auch gerne hinsichtlich Finanzierungsmöglichkeiten zu dieser exklusiven Immobilie.

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

+ exklusives luxuriöses Penthouse, ca. 208 m² Wohnfläche
+ Aufzug (alleiniger Ausgang auf dem Stockwerk)
+ Fußbodenheizung
+ hochwertige Parkettböden
+ lichtdurchflutete Räume
+ Deckenhöhe bis 3,60 Meter
+ große Dachterrasse (über 50 m²) in Ost/Süd-Ost-Ausrichtung
+ offener Wohn-/Essbereich mit Küche (ca. 83 m²)
+ hochwertige Schreinerküche mit Geräten von Siemens sowie Quooker Sprudelwasserhahn bereits inklusive
+ elektrische Rollläden und Rollos
+ zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
+ 3-fach verglaste Fenster / große Fensterflächen
+ Einbauschränke vom Schreiner in 2 Ankleidezimmern bereits inklusive
+ 3 (oder 4) Schlafzimmer (je nach persönlicher Aufteilung)
+ exklusive Badezimmerausstattung
+ 2 Tageslicht-Badezimmer (eines mit ovaler Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, eines mit Eckwanne, große ebenerdige Dusche, Waschbecken, WC)
+ Gäste-WC
+ Büro/Hauswirtschaftsraum
+ Vorrats-/Abstellraum
+ Blockheizkraftwerk
+ Wasseranschluss auf dem Balkon
+ Außenlampen auf der Terrasse
+ 2 Tiefgaragenstellplätze bereits inklusive
+ barrierefrei
+ großer Kellerraum
+ zentrumsnah
+ Hausgeld inkl. Hausmeister, Aufzug, Instandhaltungsrücklage, sämtliche Nebenkosten inkl. Heizung

Objektnummer: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet 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: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2027.
Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com