

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Rare find! Luxurious, barrier-free penthouse with a large roof terrace in Nördlingen

Property ID: 24248049



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

**PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208,54 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5**

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24248049                  |
| Living Space         | ca. 208,54 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 2                         |
| Rooms                | 5.5                       |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 2016                      |
| Type of parking      | 2 x Underground car park  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 985.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021                                                                      |
| Condition of property         | Like new                                                                  |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Block              | Final Energy Demand                                  | 40.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 30.03.2027         | Energy efficiency class                              | A                         |
| Power Source                   | Block              | Year of construction according to energy certificate | 2016                      |

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



**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)



Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property

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)



Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



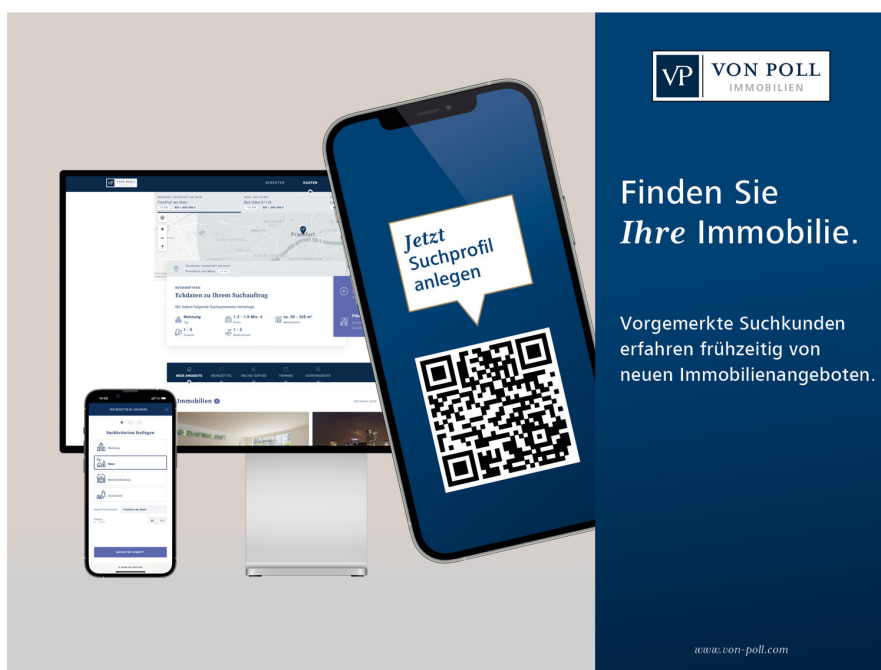
Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



**Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE exclusively offers you the opportunity to acquire an absolute rarity in Nördlingen: a large, virtually new, modern, elegant, and barrier-free penthouse near the city center. This exclusive, luxurious penthouse, with approximately 208 m<sup>2</sup> of living space, is located in a building completed in 2016. The apartment itself was finished and furnished by the owner in 2021 and is therefore in pristine condition. The quality of the fixtures and fittings was upgraded to a high standard, offering luxurious living comfort and the utmost in convenience. The penthouse features a private elevator that provides direct access to the floor. The rooms are flooded with natural light and boast ceiling heights of up to 3.60 meters. High-quality parquet flooring and underfloor heating create a pleasant living environment, while the central ventilation system with heat recovery ensures energy efficiency and a comfortable indoor climate. A highlight of the penthouse is the expansive rooftop terrace of over 50 m<sup>2</sup>. Facing east/southeast, this apartment features a water connection and exterior lighting. The open-plan living/dining area with kitchen offers ample space across approximately 83 square meters and boasts a modern design. The high-quality, custom-made kitchen is equipped with Siemens appliances and leaves nothing to be desired. A Quooker sparkling water tap provides boiling and sparkling water directly from the kitchen faucet. The apartment offers three (or four) bedrooms, depending on the desired layout. The bathrooms are finished to a high standard, providing a luxurious and comfortable experience. There are two bathrooms with natural light: the master bathroom features a corner bathtub and a large walk-in shower, while the second bathroom has an oval bathtub and a spacious shower. Both bathrooms, as well as the guest WC, also feature stylish washbasins and a toilet. Two dressing rooms have been individually fitted with custom-designed built-in wardrobes. Furthermore, there is an office (or utility room, depending on your needs), a storage room, and a cloakroom area in the separate entrance hall. The apartment is barrier-free and offers the highest level of living comfort. The energy efficiency class A speaks for itself: A combined heat and power plant and an additional, state-of-the-art, gas-fired low-temperature condensing boiler for peak load coverage supply the building with energy. All windows are triple-glazed and generously sized. They are shaded by electrically operated roller shutters and blinds. The apartment includes two underground parking spaces and a large cellar. An elevator provides direct access from the underground garage to your apartment floor. The penthouse is centrally located and offers excellent connections to public transportation and shopping facilities. Included in the purchase price are two underground parking spaces, a high-quality, modern, and nearly new fitted kitchen, as well as built-in wardrobes in two dressing rooms. Overall, this luxurious penthouse offers the highest level of living comfort with ample space. The quality of the fixtures and fittings,

combined with the location, make this penthouse an extremely attractive property. Don't miss this rare opportunity. We look forward to your inquiry and would be happy to advise you on financing options for this exclusive property.

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Details of amenities

- + exklusives luxuriöses Penthouse, ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Aufzug (alleiniger Ausgang auf dem Stockwerk)
- + Fußbodenheizung
- + hochwertige Parkettböden
- + lichtdurchflutete Räume
- + Deckenhöhe bis 3,60 Meter
- + große Dachterrasse (über 50 m<sup>2</sup>) in Ost/Süd-Ost-Ausrichtung
- + offener Wohn-/Essbereich mit Küche (ca. 83 m<sup>2</sup>)
- + 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 Badezimmersausstattung
- + 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

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## All about the location

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.

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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