

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# City villa in a sought-after location – luxury, space and quality of life at the highest level

*Property ID: 25248033*



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

PURCHASE PRICE: 1.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 412,35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 981 m<sup>2</sup>

Property ID: 25248033 - 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: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## At a glance

Property ID	25248033	Purchase Price	1.690.000 EUR
Living Space	ca. 412,35 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 172 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	2004		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.01.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



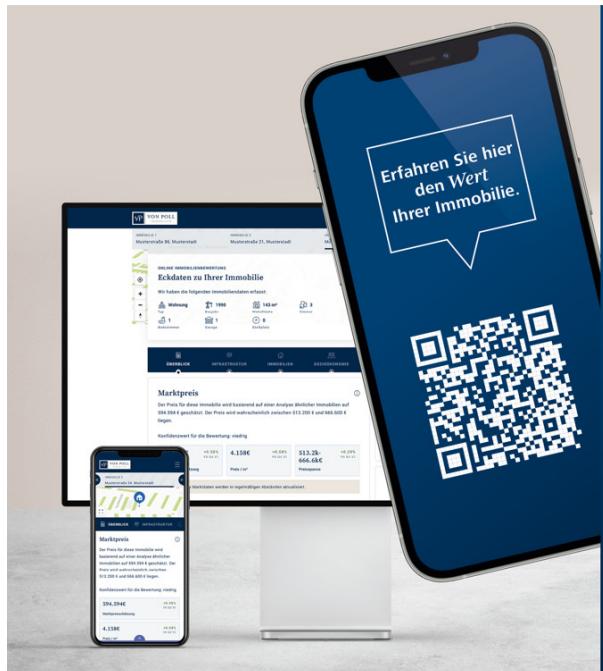
Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



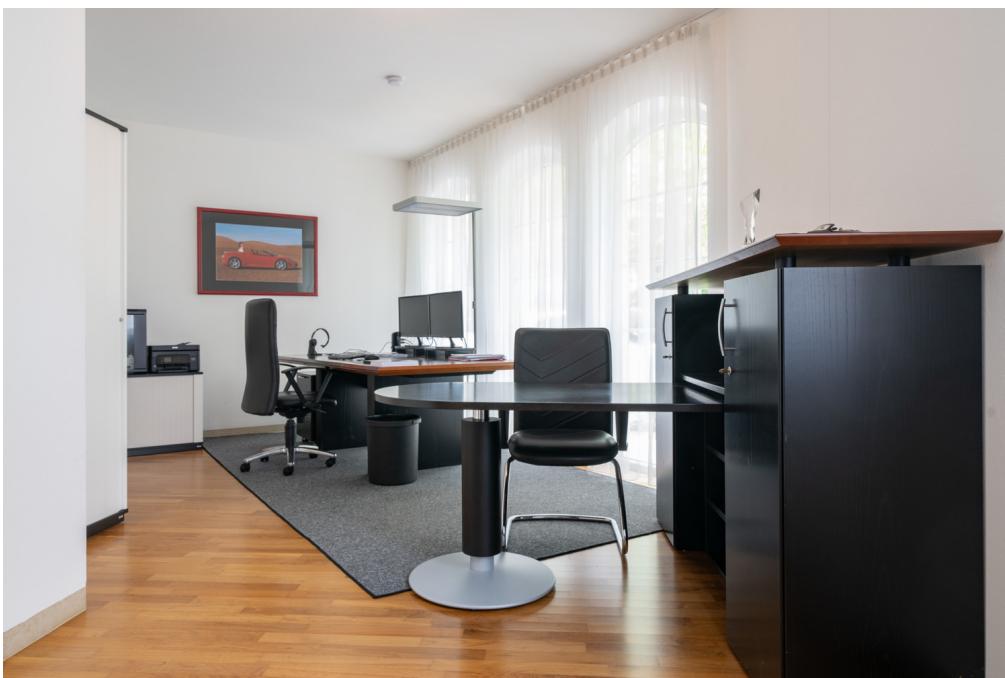
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



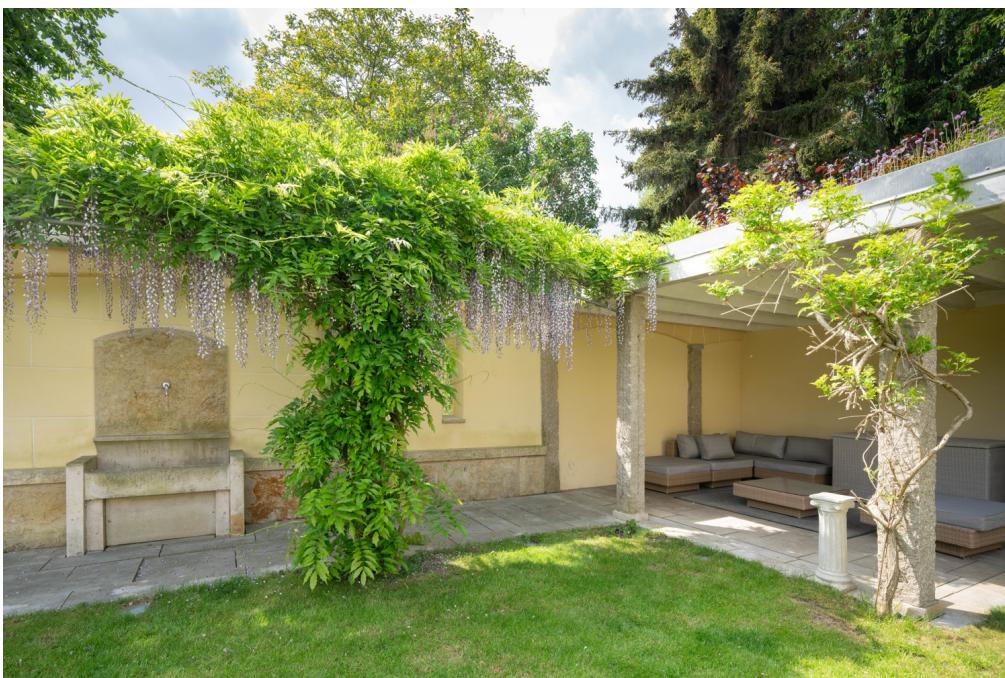
Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## The property



Jetzt Suchprofil anlegen

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Finden Sie Ihre Immobilie.

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

Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A first impression

Welcome to a property that offers more than just living space – it embodies a lifestyle. This exceptional town villa, built in 2004, sits on a generous plot of approximately 981 m<sup>2</sup> and combines sophisticated architecture, modern technology, and pure quality of life across roughly 412 m<sup>2</sup> of living space. The special character of this house is immediately apparent upon entering the impressive foyer: high-quality marble, gilded accents, and an architecturally sophisticated layout welcome residents and guests with an air of grandeur. This spaciousness continues throughout the entire property – spread over two full floors, you'll find a total of eight stylish rooms, including up to four bedrooms. Three elegantly appointed bathrooms and a separate guest WC provide the necessary comfort for families and discerning visitors. At the heart of the house lies the open-plan living and dining area – flooded with light, offering views of the surrounding greenery, and featuring a fireplace that provides warmth and ambiance in the evenings. A high-quality, nearly new fitted kitchen integrates seamlessly into the sophisticated overall design and invites you to enjoy culinary experiences. A particular highlight is the exclusive wellness area with sauna, shower, and WC – your own personal retreat for relaxation and rejuvenation. The villa also impresses with its diverse outdoor spaces: two spacious terraces, a stylishly covered patio, and a pergola with an outdoor fireplace create ample room for spending time outdoors. The additional roof terrace offers stunning views of the surrounding area – perfect for sunny afternoons or relaxed evenings with friends. Technically, the villa boasts state-of-the-art features: a sophisticated heating system comprising a stove, central heating, and underfloor heating ensures a comfortable indoor climate year-round. A modern BUS system and an alarm system provide a high level of comfort, efficiency, and security. Parking is also plentiful: the spacious triple garage comfortably accommodates three vehicles, complemented by three additional outdoor parking spaces – ideal for families with multiple cars or for entertaining guests. The house has a full basement, offering approximately 172 m<sup>2</sup> of usable space – perfect for hobbies, fitness, or storage. An integrated photovoltaic system, mounted on the modern hipped roof, makes a sustainable contribution to energy efficiency. The solid brick construction stands for quality, durability, and a healthy living environment. The location? Equally exceptional: just a three-minute walk separates you from the historic old town of Nördlingen – one of the most charming towns in southern Germany. Yet here you enjoy a quiet, upscale residential environment with ample privacy and excellent transport links. Schools, kindergartens, medical facilities, and shopping are all within easy reach – an ideal setting for families, doctors, and discerning individuals. This villa is more than just a home – it's a place of inspiration, tranquility, and prestige. Experience this rare opportunity for yourself and be captivated by a personal viewing.

Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Details of amenities

- + Repräsentative Stadtvilla in A-Lage
- + exklusive Ausstattung - Marmorböden, vergoldete Elemente in der Empfangshalle
- + großzügige Räumlichkeiten
- + Ziegelbauweise
- + Grundstücksgröße ca. 981 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche ca. 412 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Vollgeschosse
- + Vollunterkellerung mit ca. 172 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 8 Zimmer, davon 4 mögliche Schlafzimmer, 3 Bäder, Gäste-WC
- + Kamin innen und außen
- + neuwertige Einbauküche inklusive
- + neuwertiger Sauna- und Wellnessbereich mit Dusche und WC
- + Fußbodenheizung im gesamten Wohnraum
- + BUS-System, Alarmanlage
- + Walmdach mit PV-Anlage
- + repräsentativer Eingangsbereich
- + Dreifachgarage - 6 mögliche Stellplätze innen und außen
- + 2 Terrassen, Pergola, Freisitz und Dachterrasse
- + ruhige und begehrte Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und Stadtnähe

Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## All about the location

Diese exklusive Stadtvilla befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Nördlingens – außerhalb der historischen Altstadt, aber nur einen Steinwurf entfernt: In lediglich drei Gehminuten erreichen Sie die imposante Stadtmauer und damit das Tor zu einem der schönsten Altstadtkerne Bayerns. Die Lage vereint in idealer Weise Ruhe, Privatsphäre und urbanes Leben: eingebettet in ein gepflegtes, familienfreundliches Wohnviertel mit hoher Lebensqualität – fernab vom Trubel, aber nah genug, um alle Annehmlichkeiten der Stadt fußläufig zu erreichen.

Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer zurückhaltenden, harmonischen Architektur. Es handelt sich um ein gewachsenes, niveauvolles Viertel, das besonders bei Ärzten, Selbstständigen und Familien mit gehobenem Anspruch beliebt ist. Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich im direkten Umfeld. Für den täglichen Bedarf stehen hochwertige Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten ebenso zur Verfügung wie charmante Cafés, traditionsreiche Restaurants und vielfältige Freizeitangebote.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Der Bahnhof Nördlingen ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Donauwörth, Augsburg, München und Nürnberg. Mit dem Auto erreichen Sie über die Bundesstraßen B25 und B466 zügig die Autobahnen A7 und A8 – perfekt für Pendler oder Geschäftsreisende. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zur Natur – mit Wiesen, Parks und Radwegen in unmittelbarer Umgebung – eine schnelle Erholung vom Alltag.

Diese Lage erfüllt höchste Ansprüche – für Menschen, die sowohl das Besondere suchen als auch Wert auf Diskretion, Komfort und eine stabile, werthaltige Umgebung legen. Ideal für Familien, die Wert auf ein stilvolles Zuhause in einem der charmantesten Orte Bayerns legen.

**Property ID: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25248033 - 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)