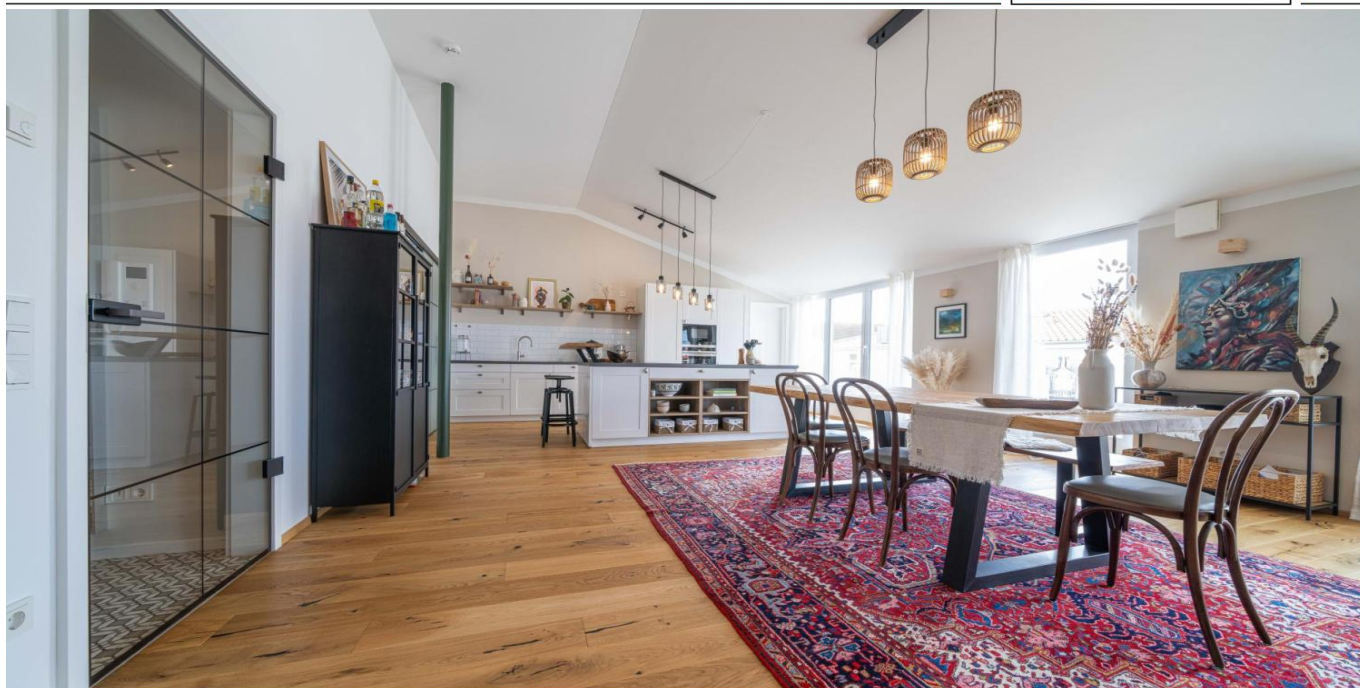


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

¡Un hallazgo excepcional! Lujoso ático sin barreras arquitectónicas con amplia terraza en la azotea en Nördlingen.

Número de propiedad: 24248049



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 985.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 208,54 m² • HABITACIONES: 5.5

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

De un vistazo

Número de propiedad	24248049
Superficie habitable	ca. 208,54 m ²
Piso	2
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	985.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 12 m ²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bloque
Certificado energético válido hasta	30.03.2027
Fuente de energía	Bloque

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	40.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



VP 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



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad

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



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

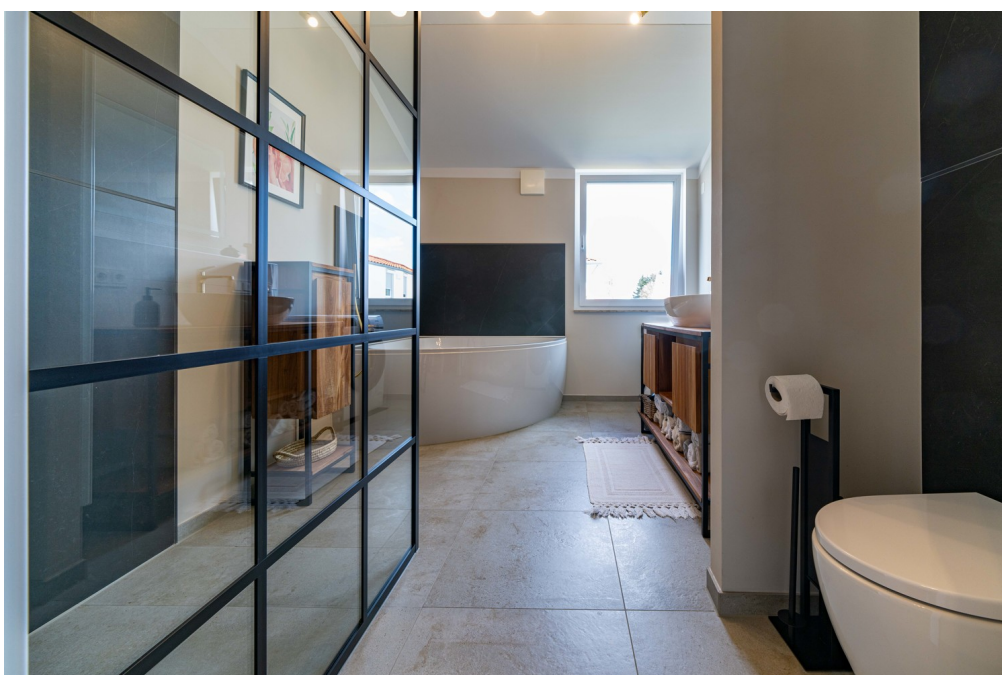
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE le ofrece en exclusiva la oportunidad de adquirir una auténtica rareza en Nördlingen: un amplio ático prácticamente nuevo, moderno, elegante y sin barreras arquitectónicas cerca del centro. Este exclusivo y lujoso ático, con aproximadamente 208 m² de superficie habitable, se encuentra en un edificio finalizado en 2016. El apartamento fue terminado y amueblado por el propietario en 2021, por lo que se encuentra en perfecto estado. La calidad de los acabados y accesorios se ha mejorado al máximo nivel, ofreciendo un lujoso confort y la máxima comodidad. El ático cuenta con un ascensor privado que da acceso directo a la planta. Las habitaciones están inundadas de luz natural y alcanzan alturas de techo de hasta 3,60 metros. El suelo de parqué de alta calidad y la calefacción por suelo radiante crean un ambiente agradable, mientras que el sistema de ventilación central con recuperación de calor garantiza la eficiencia energética y un clima interior confortable. Un punto destacado del ático es la amplia terraza en la azotea de más de 50 m². Este apartamento, con orientación este/sureste, cuenta con toma de agua e iluminación exterior. El salón-comedor de planta abierta con cocina ofrece un amplio espacio de aproximadamente 83 metros cuadrados y luce un diseño moderno. La cocina, hecha a medida y de alta calidad, está equipada con electrodomésticos Siemens y satisface todas las necesidades. Un grifo de agua con gas Quooker proporciona agua hirviendo y con gas directamente del grifo de la cocina. El apartamento ofrece tres (o cuatro) dormitorios, según la distribución deseada. Los baños cuentan con acabados de alta calidad, lo que proporciona una experiencia lujosa y confortable. Hay dos baños con luz natural: el principal cuenta con una bañera esquinera y una amplia ducha a ras de suelo, mientras que el segundo baño cuenta con una bañera ovalada y una amplia ducha. Ambos baños, así como el aseo de invitados, también cuentan con elegantes lavabos e inodoro. Dos vestidores se han equipado individualmente con armarios empotrados de diseño personalizado. Además, hay un despacho (o lavadero, según sus necesidades), un trastero y un aseo en el recibidor independiente. El apartamento está adaptado para personas con movilidad reducida y ofrece el máximo nivel de confort. La clase de eficiencia energética A habla por sí sola: una planta de cogeneración y una caldera de condensación de gas de baja temperatura de última generación para cubrir las horas punta abastecen de energía al edificio. Todas las ventanas son de triple acristalamiento y de amplio tamaño, protegidas mediante persianas y estores eléctricos. El apartamento incluye dos plazas de aparcamiento subterráneo y un amplio sótano. Un ascensor proporciona acceso directo desde el garaje subterráneo a su planta. El ático goza de una ubicación céntrica y ofrece excelentes conexiones con el transporte público y las tiendas. El precio de compra incluye dos plazas de aparcamiento subterráneo, una cocina

equipada moderna, de alta calidad y prácticamente nueva, así como armarios empotrados en dos vestidores. En resumen, este lujoso ático ofrece el máximo confort con un amplio espacio. La calidad de los acabados y la ubicación lo convierten en una propiedad extremadamente atractiva. No pierda esta oportunidad única. Esperamos su consulta y estaremos encantados de asesorarle sobre las opciones de financiación para esta exclusiva propiedad.

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Detalles de los servicios

- + 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 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

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com