

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Villa urbana en una ubicación privilegiada: lujo, espacio y calidad de vida al más alto nivel.

Número de propiedad: 25248033



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 412,35 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 981 m²

Número de propiedad: 25248033 - 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: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

De un vistazo

Número de propiedad	25248033	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 412,35 m ²	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 172 m ²
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2004		
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	70.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.01.2032	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 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: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

La propiedad



Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Una primera impresión

Bienvenido a una propiedad que ofrece mucho más que espacio habitable: encarna un estilo de vida. Esta excepcional villa, construida en 2004, se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 981 m² y combina una arquitectura sofisticada, tecnología moderna y una auténtica calidad de vida en sus aproximadamente 412 m² de espacio habitable. El carácter especial de esta casa se aprecia inmediatamente al entrar en el impresionante vestíbulo: mármol de alta calidad, detalles dorados y una distribución arquitectónicamente sofisticada dan la bienvenida a residentes e invitados con un aire de grandeza. Esta amplitud se extiende por toda la propiedad: distribuida en dos plantas, encontrará un total de ocho elegantes habitaciones, incluyendo hasta cuatro dormitorios. Tres baños elegantemente equipados y un aseo de cortesía independiente ofrecen la comodidad necesaria para familias y visitantes exigentes. En el corazón de la casa se encuentra el salón-comedor de planta abierta, inundado de luz, con vistas a la vegetación circundante y con una chimenea que proporciona calidez y ambiente por las noches. Una cocina equipada de alta calidad, prácticamente nueva, se integra a la perfección con el sofisticado diseño general e invita a disfrutar de experiencias culinarias. Una de las atracciones principales es la exclusiva zona de bienestar con sauna, ducha y aseo: su refugio personal para relajarse y rejuvenecer. La villa también impresiona por sus diversos espacios exteriores: dos amplias terrazas, un elegante patio cubierto y una pérgola con chimenea exterior crean un amplio espacio para disfrutar del aire libre. La azotea adicional ofrece impresionantes vistas de los alrededores, perfecta para tardes soleadas o veladas relajadas con amigos. En cuanto a la tecnología, la villa cuenta con instalaciones de última generación: un sofisticado sistema de calefacción con estufa, calefacción central y suelo radiante garantiza un clima interior confortable durante todo el año. Un moderno sistema de BUS y un sistema de alarma garantizan un alto nivel de confort, eficiencia y seguridad. El aparcamiento también es amplio: el espacioso

garaje triple tiene capacidad para tres vehículos, además de tres plazas de aparcamiento exteriores adicionales, ideal para familias con varios coches o para recibir invitados. La casa cuenta con un sótano completo de aproximadamente 172 m² útiles, perfecto para aficiones, fitness o almacenamiento. Un sistema fotovoltaico integrado, montado sobre el moderno tejado a cuatro aguas, contribuye de forma sostenible a la eficiencia energética. La sólida construcción de ladrillo es sinónimo de calidad, durabilidad y un entorno saludable. ¿La ubicación? Igualmente excepcional: a solo tres minutos a pie se encuentra el casco histórico de Nördlingen, una de las ciudades con más encanto del sur de Alemania. Sin embargo, aquí disfrutará de un entorno residencial tranquilo y exclusivo con amplia privacidad y excelentes conexiones de transporte. Escuelas, guarderías, centros médicos y tiendas están a poca distancia: un entorno ideal para familias, médicos y personas con gustos exigentes. Esta villa es más que un hogar: es un lugar de inspiración, tranquilidad y prestigio. Disfrute de esta oportunidad única y déjese cautivar por una visita personal.

Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Detalles de los servicios

- + Repräsentative Stadtvilla in A-Lage
- + exklusive Ausstattung - Marmorböden, vergoldete Elemente in der Empfangshalle
- + großzügige Räumlichkeiten
- + Ziegelbauweise
- + Grundstücksgröße ca. 981 m²
- + Wohnfläche ca. 412 m² aufgeteilt auf 2 Vollgeschosse
- + Vollunterkellerung mit ca. 172 m² 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

Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25248033 - 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