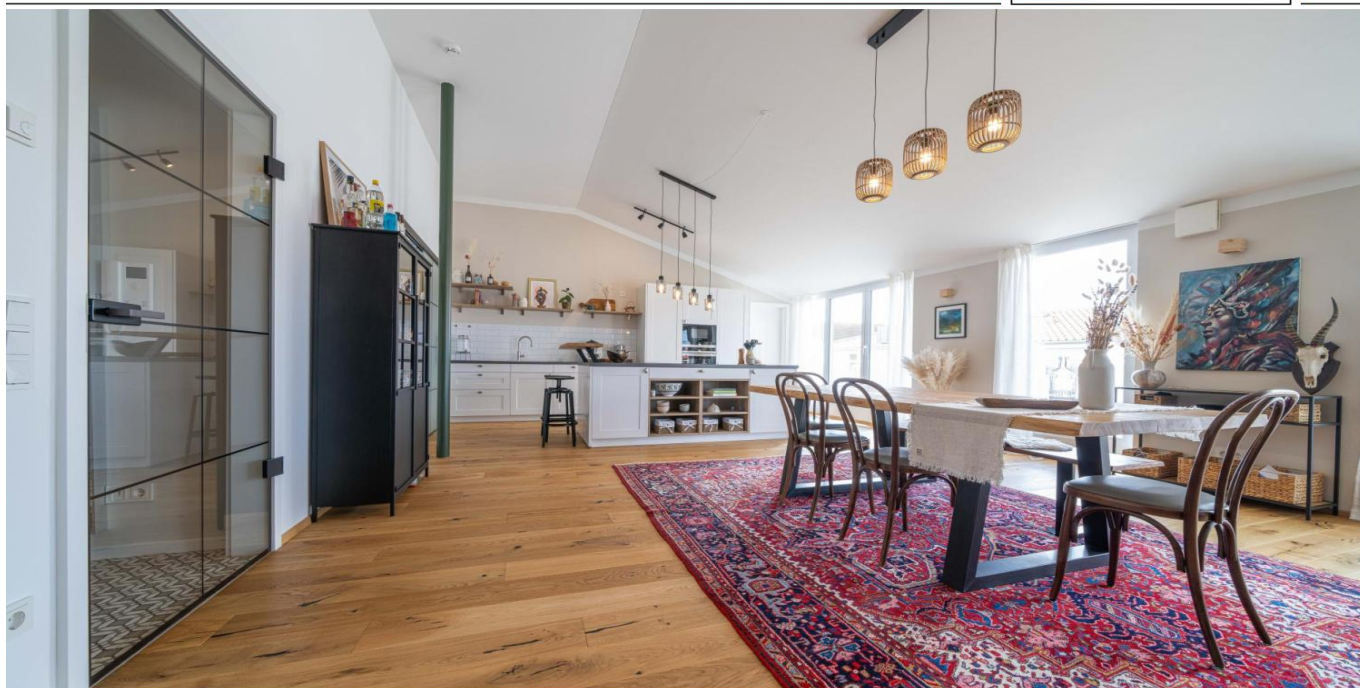


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Rare opportunité ! Luxueux penthouse sans barrières avec une grande terrasse sur le toit à Nördlingen

CODE DU BIEN: 24248049



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

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24248049                  |
| Surface habitable      | ca. 208,54 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 2                         |
| Pièces                 | 5.5                       |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 2016                      |
| Place de stationnement | 2 x Parking souterrain    |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 985.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 12 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Cogénération         |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.03.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Cogénération         |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 40.00 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2016                      |

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

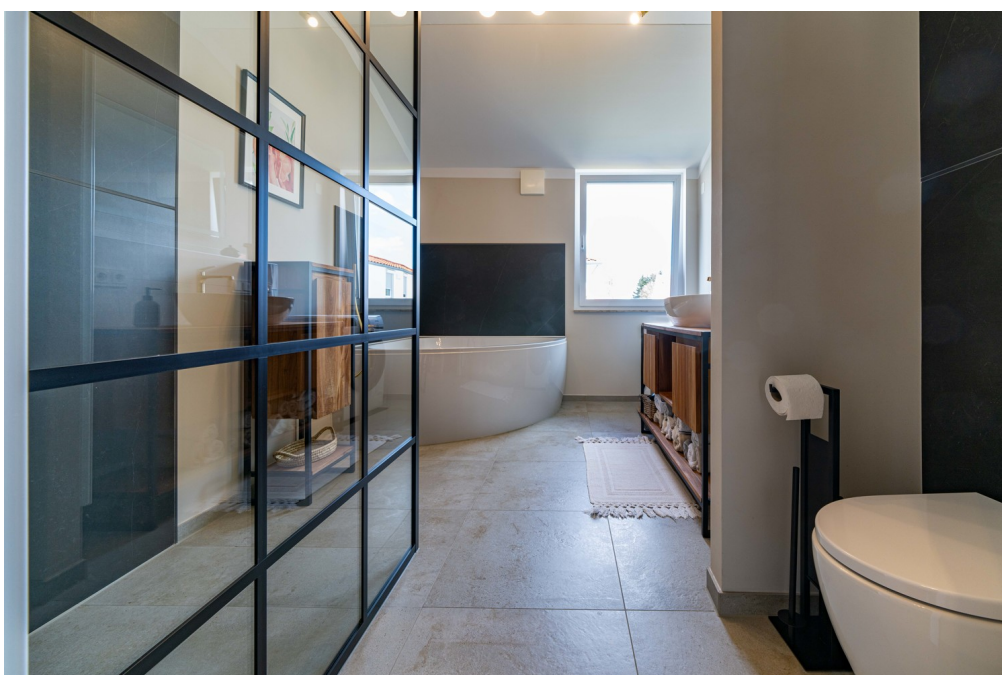
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Une première impression

VON POLL REAL ESTATE vous offre en exclusivité l'opportunité d'acquérir un bien d'exception à Nördlingen : un vaste penthouse quasi neuf, moderne, élégant et accessible aux personnes à mobilité réduite, à deux pas du centre-ville. Ce luxueux penthouse exclusif, d'une surface habitable d'environ 208 m<sup>2</sup>, est situé dans un immeuble achevé en 2016. L'appartement a été entièrement rénové et meublé par son propriétaire en 2021 et est donc en parfait état. Les finitions et les équipements ont été choisis avec soin pour un confort optimal et des prestations haut de gamme. Le penthouse dispose d'un ascenseur privatif desservant directement l'étage. Les pièces, baignées de lumière naturelle, bénéficient d'une hauteur sous plafond allant jusqu'à 3,60 mètres. Un parquet de qualité et un chauffage au sol créent une atmosphère agréable, tandis que le système de ventilation centralisé avec récupération de chaleur garantit une efficacité énergétique optimale et un climat intérieur confortable. Le point fort de ce penthouse est sa vaste terrasse sur le toit de plus de 50 m<sup>2</sup>. Orienté est/sud-est, cet appartement bénéficie d'un raccordement à l'eau et d'un éclairage extérieur. L'espace de vie ouvert, comprenant un séjour/salle à manger et une cuisine, offre une surface généreuse d'environ 83 m<sup>2</sup> et arbore un design moderne. La cuisine haut de gamme, réalisée sur mesure, est équipée d'appareils Siemens et répond à tous les besoins. Un robinet d'eau gazeuse Quooker permet d'obtenir de l'eau bouillante et gazeuse directement depuis le robinet de la cuisine. L'appartement propose trois (ou quatre) chambres, selon la configuration souhaitée. Les salles de bains, aux finitions soignées, offrent un confort luxueux. Deux salles de bains, baignées de lumière naturelle, complètent l'espace : la salle de bains principale est dotée d'une baignoire d'angle et d'une grande douche à l'italienne, tandis que la seconde dispose d'une baignoire ovale et d'une douche spacieuse. Ces deux salles de bains, ainsi que les toilettes invités, sont équipées de lavabos élégants et d'un WC. Deux dressings sont aménagés individuellement avec des placards intégrés sur mesure. Un bureau (ou une buanderie, selon vos besoins), un débarras et un vestiaire se trouvent dans le hall d'entrée séparé. Cet appartement, entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite, offre un confort de vie optimal. Le classement énergétique A de cet appartement témoigne de son efficacité : une centrale de cogénération et une chaudière à condensation au gaz basse température, à la pointe de la technologie, assurent une alimentation énergétique optimale lors des pics de consommation. Toutes les fenêtres, à triple vitrage et de dimensions généreuses, sont équipées de volets roulants et de stores électriques. L'appartement comprend deux places de parking souterraines et une grande cave. Un ascenseur permet un accès direct du garage souterrain à votre étage. Idéalement situé, ce penthouse bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et les commerces. Le prix d'achat inclut deux

places de parking souterraines, une cuisine équipée moderne et quasi neuve de haute qualité, ainsi que des placards intégrés dans deux dressings. Ce luxueux penthouse offre un confort de vie exceptionnel et des espaces généreux. La qualité des prestations et des équipements, alliée à son emplacement privilégié, en fait un bien extrêmement attractif. Ne manquez pas cette opportunité rare. Nous restons à votre disposition pour toute question et serons ravis de vous conseiller sur les options de financement pour ce bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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