

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

# Villa de ville dans un quartier très prisé – luxe, espace et qualité de vie au plus haut niveau

CODE DU BIEN: 25248033



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 412,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 981 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25248033 - 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: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25248033</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 412,35 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2004</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre, 3 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2032	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 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: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248033 - 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)

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone and a laptop are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a search profile creation form. A speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code is positioned over the smartphone. The main text on the right reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The Von Poll Immobilien logo is in the top left corner, and the website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.

**CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Une première impression

Bienvenue dans une propriété qui offre bien plus qu'un simple espace de vie : elle incarne un véritable art de vivre. Cette villa de ville d'exception, construite en 2004, se dresse sur un généreux terrain d'environ 981 m<sup>2</sup> et allie une architecture raffinée, des équipements modernes et un confort de vie optimal sur près de 412 m<sup>2</sup> habitables. Le caractère unique de cette maison se révèle dès l'entrée dans l'impressionnant hall d'entrée : marbre de grande qualité, touches dorées et agencement architectural sophistiqué accueillent résidents et invités avec une élégance indéniable. Cette impression d'espace se retrouve dans toute la propriété : répartis sur deux niveaux, vous découvrirez huit pièces élégantes, dont quatre chambres. Trois salles de bains raffinées et des toilettes séparées offrent le confort nécessaire aux familles et aux visiteurs les plus exigeants. Au cœur de la maison se trouve un espace de vie ouvert et lumineux, comprenant un salon et une salle à manger, offrant une vue imprenable sur la verdure environnante et agrémenté d'une cheminée qui crée une ambiance chaleureuse et conviviale en soirée. Une cuisine équipée haut de gamme, quasi neuve, s'intègre harmonieusement à l'ensemble et vous invite à partager de délicieuses expériences culinaires. L'espace bien-être exclusif, avec sauna, douche et WC, est un véritable havre de paix pour se détendre et se ressourcer. La villa séduit également par ses espaces extérieurs variés : deux vastes terrasses, un patio élégamment couvert et une pergola avec cheminée extérieure offrent de nombreuses possibilités de profiter du plein air. La terrasse sur le toit offre une vue imprenable sur les environs, idéale pour les après-midis ensoleillés ou les soirées conviviales entre amis. Côté technologie, la villa bénéficie d'équipements de pointe : un système de chauffage sophistiqué, comprenant un poêle, un chauffage central et un chauffage au sol, garantit un confort optimal toute l'année. Un système domotique moderne et un système d'alarme assurent un confort, une efficacité et une sécurité maximales. Le stationnement est également aisé : le spacieux garage triple peut accueillir confortablement trois véhicules, complété par trois places de parking extérieures supplémentaires, idéal pour les familles avec plusieurs voitures ou pour recevoir des invités. La maison dispose d'un sous-sol complet d'environ 172 m<sup>2</sup>, parfait pour les loisirs, le sport ou le rangement. Un système photovoltaïque intégré, installé sur la toiture moderne à quatre pans, contribue durablement à l'efficacité énergétique. La construction en briques massives est gage de qualité, de durabilité et d'un cadre de vie sain. L'emplacement ? Tout aussi exceptionnel : à seulement trois minutes à pied, vous accédez à la vieille ville historique de Nördlingen, l'une des plus charmantes du sud de l'Allemagne. Vous profiterez ici d'un environnement résidentiel calme et haut de gamme, offrant une grande intimité et d'excellentes liaisons de transport. Écoles, crèches, centres médicaux et commerces sont facilement accessibles – un cadre idéal pour les familles, les médecins et les personnes exigeantes. Cette villa est bien plus qu'une simple maison : c'est un lieu d'inspiration, de sérénité et de prestige. Saisissez cette opportunité rare et laissez-vous séduire lors d'une visite privée.

**CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Détails des commodités**

- + **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**

**CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25248033 - 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)**