

**Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

???? ????? ?? ??? ????????????? ??????????? –  
????????????, ?????? ??? ?????????? ????? ??? ?????????????  
?????????

Αριθμός ακινήτου: 25248033



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 412,35 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 981 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ??? ??????

?????? ????????	25248033	???? ??????	?????? ????????????
??????????	ca. 412,35 m <sup>2</sup>	?????	????
????? ??????	?????????????? ??????	??????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	3		Kaufpreises
???? ????????????	2004	????????? ????????????	???????
????? ????????????	3 x ??????????? ??????	???????????????????????	ca. 172 m <sup>2</sup>
	?????????????, 3 x	??????	
	???????	???????	???????, WC
			???????????, ???????,
			?????, ????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?????????? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	?????? ??????????? ??????????	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	10.01.2032	????????? ????????????? ?????????	B
???? ??????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2004

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



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



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

?? ????????

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a laptop, and a tablet displaying real estate listings. A QR code is prominently displayed on the smartphone screen, with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) next to it. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement. The background is a dark blue gradient.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

???

????? ?????? ?? ??? ??????? ???? ?????????? ???? ?????????????? ???? ????? ????? ?????????? –  
????????????? ????? ?????? ?????. ????? ? ?????????????? ????? ??????, ?????????? ?? 2004, ???????????  
?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? 081 ?.. ??? ?????????? ??????????????  
?????????????????, ?????????? ?????????????? ??? ??????? ?????????? ????? ?? ????????? 412 ?.. ??????  
?????????????. ? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ??????? ?????????? ?? ???  
????????? ??? ?????????????? ??????????. ?????????? ??????? ??????????, ?????????????????? ?????????? ???  
???? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????  
????????????????? ?? ??? ?????????????? ??????????????????. ????? ? ?????????? ??????????????? ??  
????????????? ?? ?????????? – ?? ??? ?????????, ?? ??????? ?????????????? ????? ?????? ?????????,  
????????????????????????????? ??? ??? ?????????? ??????????????????. ????? ?????? ?????????????????? ???????  
???? ??? ?????????????? WC ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????????????? ???  
????????????????????? ??????????????????. ????? ??????? ??? ?????????? ?????????????? ? ?????????? ??????  
????????????????? ??? ?????????????????? – ?????????????????????? ??? ???, ?????????????????? ??? ??? ?????  
????????????? ??? ?? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ??????. ??? ?????????  
?????????????, ??????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????  
????????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????????????  
?????????????. ?????????????? ?????????????? ?????? ? ?????????????????????? ??????? ?????????? ?? ???????, ??????  
???? ?????????????? – ?? ??? ???? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??????????????????. ? ??????  
????????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ????. ??? ?????????????? ???????????,  
???? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ?????????????????? ??????? ??????  
???? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????????????????? ??????????. ? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????  
????????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????? ?????????? – ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?  
????????? ?????????? ?? ??????. ?????????, ? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????????? : ???  
????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????, ?????????? ?????????????  
???? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?? ??????. ???  
????????????? ?????????? BUS ??? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????,  
????????????? ??? ??????????????. ? ?????? ?????????????????? ??????? ?????????? ?????????? : ?? ?????????? ?????????  
????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????, ??? ?????????????????????? ??? ?????? ?????????????? ??????????????  
????????? ?????????????????? – ?????????? ??? ?????????????????? ?? ?????? ?????????????????? ? ??? ??? ??????????????  
?????????????????. ?? ?????? ?????????????? ??? ??????? ?????????, ??? ?????????????? ?????????? 172 ?..  
????????????????????? ?????? – ?????????? ??? ??????, ?????????????????? ? ??????????????????. ??? ??????????????????  
????????????????????? ?????????, ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ??????, ?????????????? ?????????  
????? ?????????????????? ??????????. ? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??? ??????????????  
?????????????????. ?????? ?????? ?????? ?? ?? ?????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ?????? ?????? ???  
????????????????????? – ??? ??? ??? ??? ?????????????????? ??????? ??? ??????? ??????????????. ??????, ???  
????????????????????? ??? ??????, ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ??????? ?????????????????? ???

?????????? ?????????????? ??????????. ??????, ???????????, ??????? ??????????????  
?? ??????????? ??????????? ?? ? ?????? ????????? - ?? ?????? ??????????? ??  
????????????, ????????? ?? ??????????? ??????. ??? ? ??? ?????? ??? ????????????? ?? ??  
???? ????? - ????? ??? ????? ?????????, ??????? ?? ??????. ????? ??? ? ??????  
???????? ?? ?? ????? ?? ? ??????????? ?? ? ? ??????????? ?????.

**Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

**?????????????? ???? ??????????**

- + **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**

**Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

**???** **???** **???** **???????????**

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, niveaivolles 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

**????? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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