

**Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

# Βίλα πόλης σε μια περιζήτητη τοποθεσία – πολυτέλεια, χώρος και ποιότητα ζωής στο υψηλότερο επίπεδο

**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**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25248033	Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
Επιφάνεια	ca. 412,35 m <sup>2</sup>	σπίτι	Βίλα
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 172 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	2004		
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 3 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.01.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2004

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



**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

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Το ακίνητο





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

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ήρθατε σε ένα ακίνητο που προσφέρει κάτι περισσότερο από απλό χώρο διαβίωσης – ενσαρκώνει έναν τρόπο ζωής. Αυτή η εξαιρετική βίλα πόλης, χτισμένη το 2004, βρίσκεται σε ένα γενναϊόδωρο οικόπεδο περίπου 981 τ.μ. και συνδυάζει εκλεπτυσμένη αρχιτεκτονική, σύγχρονη τεχνολογία και καθαρή ποιότητα ζωής σε περίπου 412 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Ο ιδιαίτερος χαρακτήρας αυτού του σπιτιού είναι αμέσως εμφανής με την είσοδο στο εντυπωσιακό φουαγιέ: μάρμαρο υψηλής ποιότητας, επιχρυσωμένες πινελιές και μια αρχιτεκτονικά εκλεπτυσμένη διαρρύθμιση καλωσορίζουν τους κατοίκους και τους επισκέπτες με μια ατμόσφαιρα μεγαλοπρέπειας. Αυτή η ευρυχωρία συνεχίζεται σε ολόκληρο το ακίνητο – σε δύο ορόφους, θα βρείτε συνολικά οκτώ κομψά δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων έως και τεσσάρων υπνοδωματίων. Τρία κομψά διακοσμημένα μπάνια και ένα ξεχωριστό WC επισκεπτών παρέχουν την απαραίτητη άνεση για οικογένειες και απαιτητικούς επισκέπτες. Στην καρδιά του σπιτιού βρίσκεται ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας – πλημμυρισμένος από φως, προσφέροντας θέα στο γύρω πράσινο και με τζάκι που προσφέρει ζεστασιά και ατμόσφαιρα τα βράδια. Μια υψηλής ποιότητας, σχεδόν καινούργια εντοιχισμένη κουζίνα ενσωματώνεται άψογα στον εκλεπτυσμένο συνολικό σχεδιασμό και σας προσκαλεί να απολαύσετε γαστρονομικές εμπειρίες. Ιδιαίτερο αξιοθέατο είναι ο αποκλειστικός χώρος ευεξίας με σάουνα, ντους και τουαλέτα – το δικό σας προσωπικό καταφύγιο για χαλάρωση και αναζωογόνηση. Η βίλα εντυπωσιάζει επίσης με τους ποικίλους εξωτερικούς χώρους της: δύο ευρύχωρες βεράντες, ένα κομψά σκεπαστό αίθριο και μια πέργκολα με εξωτερικό τζάκι δημιουργούν άφθονο χώρο για να περάσετε χρόνο σε εξωτερικούς χώρους. Η επιπλέον βεράντα στον τελευταίο όροφο προσφέρει εκπληκτική θέα στη γύρω περιοχή – ιδανική για ηλιόλουστα απογεύματα ή χαλαρές βραδιές με φίλους. Τεχνικά, η βίλα διαθέτει υπερσύγχρονα χαρακτηριστικά: ένα εξελιγμένο σύστημα θέρμανσης που περιλαμβάνει ηλεκτρική κουζίνα, κεντρική θέρμανση και

ενδοδαπέδια θέρμανση εξασφαλίζει ένα άνετο εσωτερικό κλίμα όλο το χρόνο. Ένα σύγχρονο σύστημα BUS και ένα σύστημα συναγερμού παρέχουν υψηλό επίπεδο άνεσης, απόδοσης και ασφάλειας. Ο χώρος στάθμευσης είναι επίσης άφθονος: το ευρύχωρο τριπλό γκαράζ φιλοξενεί άνετα τρία οχήματα, που συμπληρώνεται από τρεις επιπλέον εξωτερικές θέσεις στάθμευσης – ιδανικές για οικογένειες με πολλά αυτοκίνητα ή για την ψυχαγωγία επισκεπτών. Το σπίτι διαθέτει ένα πλήρες υπόγειο, που προσφέρει περίπου 172 τ.μ. αξιοποιήσιμου χώρου – ιδανικό για χόμπι, γυμναστική ή αποθήκευση. Ένα ενσωματωμένο φωτοβολταϊκό σύστημα, τοποθετημένο στη σύγχρονη τετράκλινη στέγη, συμβάλλει βιώσιμα στην ενεργειακή απόδοση. Η συμπαγής κατασκευή από τούβλα αντιπροσωπεύει την ποιότητα, την ανθεκτικότητα και ένα υγιεινό περιβάλλον διαβίωσης. Η τοποθεσία; Εξίσου εξαιρετική: μόλις τρία λεπτά με τα πόδια σας χωρίζουν από την ιστορική παλιά πόλη του Νέρντλινγκεν - μια από τις πιο γοητευτικές πόλεις της νότιας Γερμανίας. Ωστόσο, εδώ απολαμβάνετε ένα ήσυχο, πολυτελές οικιστικό περιβάλλον με άφθονη ιδιωτικότητα και εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις. Σχολεία, νηπιαγωγεία, ιατρικές εγκαταστάσεις και καταστήματα βρίσκονται όλα σε κοντινή απόσταση - ένα ιδανικό περιβάλλον για οικογένειες, γιατρούς και απαιτητικά άτομα. Αυτή η βίλα είναι κάτι περισσότερο από ένα απλό σπίτι - είναι ένας τόπος έμπνευσης, ηρεμίας και κύρους. Ζήστε αυτή τη σπάνια ευκαιρία για τον εαυτό σας και μαγευτείτε από μια προσωπική θέαση.

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

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

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

## Άλλες πληροφορίες

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

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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