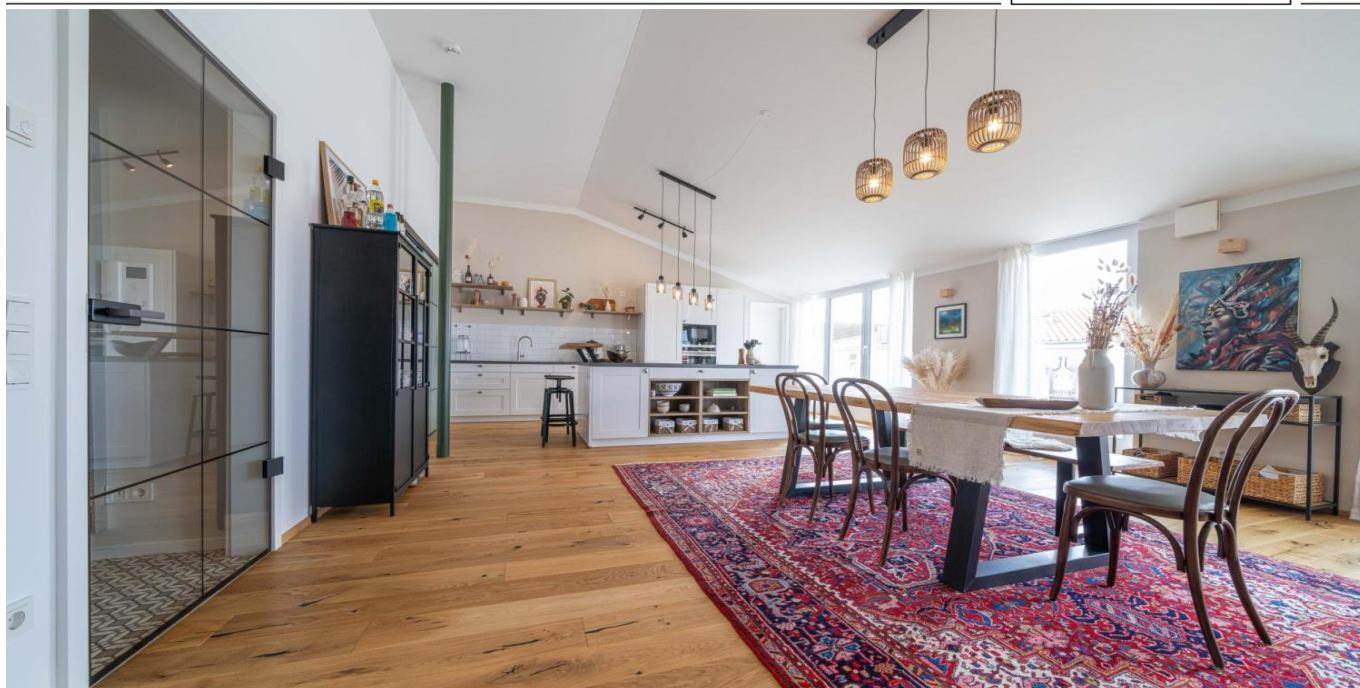


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Ritka kincs! Luxus, akadálymentesített penthouse nagy tetoterasszal Nördlingenben

VP azonosító: 24248049



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

VÉTELÁR: 985.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208,54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5

VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés

VP azonosító	24248049
Hasznos lakótér	ca. 208,54 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	985.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 12 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoeromu
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.03.2027
Energiaforrás	Hoeromu

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	40.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan

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)





VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

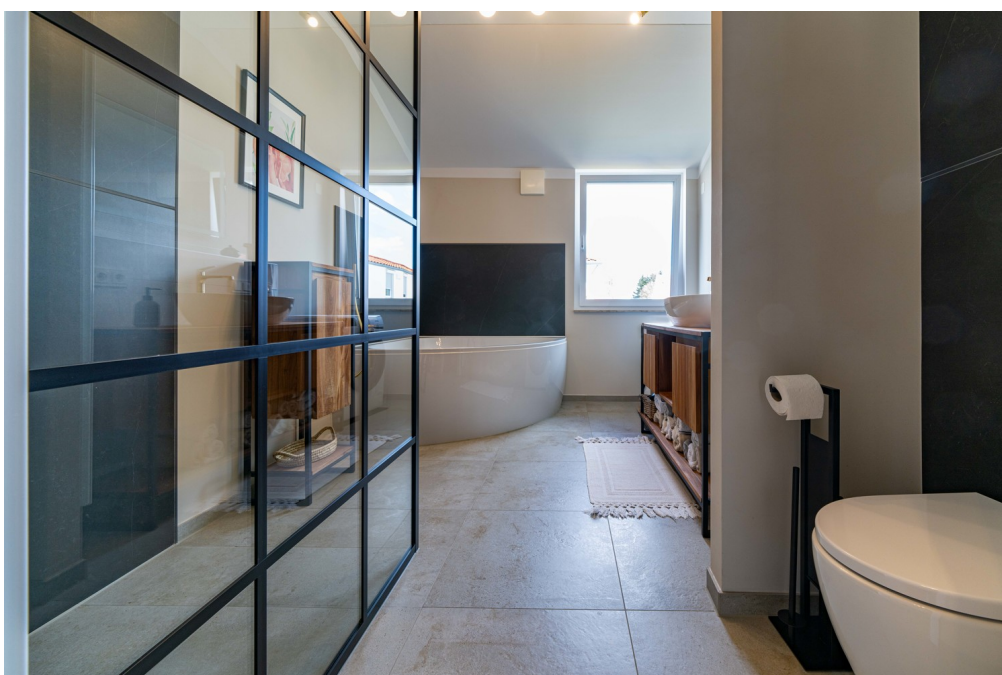
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANTIRODA exkluzív lehetőséget kínál Önnek, hogy Nördlingenben egy igazi ritkaságot vásároljon: egy nagy, gyakorlatilag új, modern, elegáns és akadálymentesített penthouse lakást a városközpont közelében. Ez az exkluzív, luxus penthouse lakás, körülbelül 208 m<sup>2</sup> lakótérrel, egy 2016-ban épült épületben található. Magát a lakást a tulajdonos 2021-ben fejezte be és rendezte be, így makulátlan állapotban van. A berendezési tárgyak és berendezések minőségét magas színvonalon fejlesztették, luxus kényelmet és a lehető legnagyobb kényelmet biztosítva. A penthouse lakás saját lifttel rendelkezik, amely közvetlen hozzáférést biztosít az emelethez. A szobákat természetes fény árasztja el, és a belmagasság akár 3,60 méter is lehet. A kiváló minőségű parketta és a padlófűtés kellemes lakókörnyezetet teremt, míg a hovásszanyeros központi szellőzőrendszer energiahatékonyságot és kényelmes beltéri klímát biztosít. A penthouse egyik fénypontja a több mint 50 m<sup>2</sup>-es tágas tetoterasz. Kelet/délkeleti fekvésű lakás vízcsatlakozással és kültéri világítással rendelkezik. A nyitott teru nappali/étkező konyhával tágas teret kínál, körülbelül 83 négyzetméteren, és modern dizájnnal büszkélkedhet. A kiváló minőségű, egyedi készítésű konyha Siemens készülékekkel van felszerelve, és semmi kívánnivalót nem hagy maga után. A Quooker szénsavas vízcsap forrásban lévő és szénsavas vizet biztosít közvetlenül a konyhai csapból. A lakás három (vagy négy) hálószobával rendelkezik, a kívánt elrendezéstől függően. A fürdőszobák magas színvonalon vannak berendezve, luxus és kényelmes élményt nyújtva. Két természetes fénnel megvilágított fürdőszoba található: a fő fürdőszobában sarokkád és egy nagyméretű, beépített zuhanyzó található, míg a második fürdőszobában ovális kád és egy tágas zuhanyzó. Mindkét fürdőszobában, valamint a vendég WC-ben stílusos mosdókagyló és WC is található. Két gardróbzsoba különállóan, egyedi tervezésű beépített szekrényekkel lett berendezve. Ezenkívül található egy iroda (vagy háztartási helyiség, igény szerint), egy tárolóhelyiség és egy ruhatár a külön bejáratú folyosón. A lakás akadálymentesített, és a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet kínálja. Az A energiahatékonysági osztály magáért beszél: Egy kapcsolt hő- és villamosenergia-termelő erőmű és egy további, csúcsterhelés fedezésére szolgáló, korszerű, gáztüzelésű, alacsony hőmérsékletű kondenzációs kazán látja el az épületet energiával. Minden ablak háromrétegű üvegezésű és nagyméretű. Elektromos működtetésű redonyok és zsaluziák árnyékolják őket. A lakáshoz két mélygarázs-beálló és egy nagy pince tartozik. A mélygarázsból lift biztosít közvetlen hozzáférést a lakás emeletéhez. A penthouse központi helyen található, kiváló tömegközlekedési és bevásárlóközpont-kapcsolatokkal. A vételárban benne van két mélygarázs-beálló, egy kiváló minőségű, modern és szinte új beépített konyha, valamint két gardróbzsobában beépített szekrények. Összességében ez a luxus penthouse a legmagasabb szintű

lakhatási kényelmet kínálja bőséges térrel. A berendezési tárgyak és berendezések minősége, valamint a helyszín rendkívül vonzó ingatlanná teszi ezt a penthouse-t. Ne hagyja ki ezt a ritka lehetőséget! Várjuk érdeklődését, és örömmel adunk tanácsot az exkluzív ingatlan finanszírozási lehetőségeiről.

VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Részletes felszereltség

- + 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



**VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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