

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

# Városi villa keresett helyen – luxus, tér és életminőség a legmagasabb szinten

VP azonosító: 25248033



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 412,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 981 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

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

**VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Áttekintés

VP azonosító	25248033
Hasznos lakótér	ca. 412,35 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	Igény szerint
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 172 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.01.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## Az ingatlan

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a laptop and a smartphone show the company's website interface. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

**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: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Az első benyomás

Üdvözöljük egy olyan ingatlanban, amely többet kínál, mint pusztán életteret – egy életstílust testesít meg. Ez a kivételes, 2004-ben épült városi villa egy körülbelül 981 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik, és a kifinomult építészettel, a modern technológiát és a tiszta életminőséget ötvözi nagyjából 412 m<sup>2</sup> lakóterren. A ház különleges jellege azonnal felismerhető a lenyugózó elocsarnokba lépve: kiváló minőségű márvány, aranyozott díszítőelemek és építészeti kifinomult elrendezés fogadja a lakókat és a vendégeket nagyszerűséggel. Ez a tágasság az egész ingatlanon folytatódik – két teljes emeleten elosztva összesen nyolc stílusos szobát talál, köztük akár négy hálószobát. Három elegánsan berendezett fürdőszoba és egy külön vendég-WC biztosítja a szükséges kényelmet a családok és az igényes látogatók számára. A ház szívében található a nyitott területek nappali és étkező – amely fénytelis, kilátást nyújt a környező zöldre, és kandallóval rendelkezik, amely esténként meleget és hangulatot áraszt. A kiváló minőségű, szinte új beépített konyha zökkenőmentesen illeszkedik a kifinomult összképbe, és kulináris élményekre csábít. Különös vonzeró az exkluzív wellness-részleg szaunával, zuhanyzóval és WC-vel – az Ön személyes menedéke a kikapcsolódáshoz és a feltöltődéshez. A villa változatos kültéri tereivel is lenyugózó: két tágas terasz, egy stílusosan fedett terasz és egy pergola kültéri kandallóval bőséges teret biztosít a szabadban töltött időhöz. A további tetoterasz lenyugózó kilátást nyújt a környező vidékre – tökéletes napsütéses délutánokra vagy nyugodt estékre barátokkal. Technikailag a villa a legmodernebb felszereltséggel büszkélkedhet: a kifinomult fűtési rendszer, amely kályhából, központi fűtésből és padlófűtésből áll, egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A modern buszrendszer és a riasztórendszer magas szintű kényelmet, hatékonyságot és biztonságot nyújt. A parkolási lehetőség is bőséges: a tágas, háromállásos garázs kényelmesen elfér három járművel, kiegészítve három további kültéri parkolóhellyel – ideális több autóval rendelkező családok vagy vendégek fogadására. A ház teljes pincével rendelkezik, amely körülbelül 172 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál – tökéletes hobbi, fitness vagy tárolás céljából. A modern kontyteret szerelt integrált fotovoltai rendszer fenntartható módon hozzájárul az energiatartékonysághoz. A tömör téglaszerkezet a minőséget, a tartósságot és az egészséges lakókörnyezetet jelképezi. A helyszín? Ugyanilyen kivételes: mindössze három perc sétára található Nördlingen történelmi óvárosa – Dél-Németország egyik legbájosabb városa. Mégis itt egy csendes, elkelo lakókörnyezetet élvezhet, bőséges magánélettel és kiváló közlekedési kapcsolatokkal. Iskolák, óvodák, orvosi rendelők és bevásárlóközpontok mind könnyen elérhetőek – ideális környezet családok, orvosok és igényes egyének számára. Ez a villa több mint egy otthon – ez az inspiráció, a nyugalom és a presztízs helye. Tapasztalja meg ezt a ritka lehetőséget személyesen, és hagyja magát elbűvölni egy személyes megtekintés során.

**VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Részletes felszereltség**

- + **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**

**VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25248033 - 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)**