

Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

# Villa in città in posizione ricercata: lusso, spazio e qualità della vita ai massimi livelli

*Codice oggetto: 25248033*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 412,35 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 981 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248033	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 412,35 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 172 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2004		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage		

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	70.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.01.2032	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



**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, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying real estate search results. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop screen shows a search results page with a map and property details. The tablet screen shows a search results page with a list of properties. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white font. Below it, there is a smaller line of text: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is displayed.

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Una prima impressione

Benvenuti in una proprietà che offre più di un semplice spazio abitativo: incarna uno stile di vita. Questa eccezionale villa di città, costruita nel 2004, sorge su un generoso terreno di circa 981 m<sup>2</sup> e coniuga architettura sofisticata, tecnologia moderna e pura qualità della vita su circa 412 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Il carattere speciale di questa casa è immediatamente evidente entrando nell'imponente atrio: marmi di alta qualità, accenti dorati e una disposizione architettonicamente sofisticata accolgono residenti e ospiti con un'aria di grandiosità. Questa spaziosità si estende in tutta la proprietà: distribuita su due piani, troverete un totale di otto eleganti stanze, tra cui fino a quattro camere da letto. Tre bagni elegantemente arredati e un WC per gli ospiti separato offrono il comfort necessario per famiglie e ospiti esigenti. Il cuore della casa si trova la zona giorno e pranzo open space, inondata di luce, con vista sul verde circostante e dotata di un camino che dona calore e atmosfera la sera. Una cucina attrezzata di alta qualità, quasi nuova, si integra perfettamente nel sofisticato design generale e vi invita a vivere esperienze culinarie. Un punto forte è l'esclusiva area benessere con sauna, doccia e WC, un rifugio personale per il relax e il ringiovanimento. La villa colpisce anche per i suoi molteplici spazi esterni: due ampie terrazze, un patio elegantemente coperto e un pergolato con camino esterno offrono ampio spazio per trascorrere il tempo all'aperto. L'ulteriore terrazza sul tetto offre una vista mozzafiato sui dintorni, perfetta per pomeriggi soleggiati o serate rilassanti con gli amici. Dal punto di vista tecnico, la villa vanta caratteristiche all'avanguardia: un sofisticato sistema di riscaldamento composto da stufa, riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. Un moderno sistema BUS e un sistema di allarme garantiscono un elevato livello di comfort, efficienza e sicurezza. Anche il parcheggio è abbondante: l'ampio garage triplo può ospitare comodamente tre veicoli, completato da tre ulteriori posti auto esterni, ideale per famiglie con più auto o per intrattenere gli ospiti. La casa dispone di un

seminterrato completo, che offre circa 172 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile, perfetto per hobby, fitness o ripostiglio. Un impianto fotovoltaico integrato, montato sul moderno tetto a padiglione, contribuisce in modo sostenibile all'efficienza energetica. La solida costruzione in mattoni è sinonimo di qualità, durevolezza e un ambiente abitativo sano. La posizione? Altrettanto eccezionale: a soli tre minuti a piedi dal centro storico di Nördlingen, una delle città più affascinanti della Germania meridionale. Eppure, qui si gode di un ambiente residenziale tranquillo e di lusso, con ampia privacy e ottimi collegamenti di trasporto. Scuole, asili, strutture mediche e negozi sono tutti facilmente raggiungibili: un ambiente ideale per famiglie, medici e persone esigenti. Questa villa è più di una semplice casa: è un luogo di ispirazione, tranquillità e prestigio. Sperimentate questa rara opportunità e lasciatevi conquistare da una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Dettagli dei servizi

- + 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

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25248033 - 86720 Nördlingen - Stadtgebiet Nördlingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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