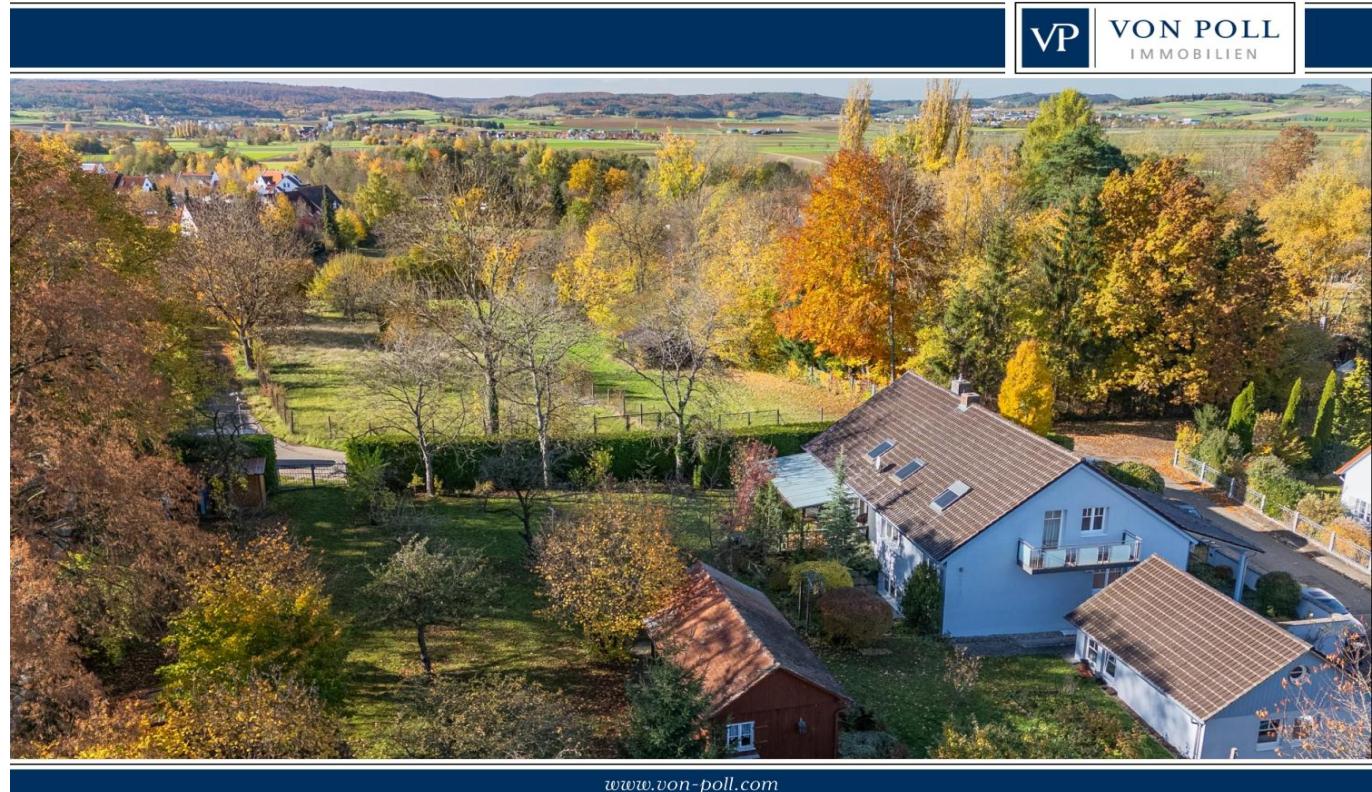


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Exklusives Einfamilienhaus in privilegierter Innenstadtlage für Lebensqualität auf höchstem Niveau

*Codice oggetto: 25248098*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 327,3 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.837 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25248098 - 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: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248098	Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Superficie netta	ca. 327,3 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1975	Superficie linda	ca. 75 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	37.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.10.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà

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)



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with a map and filters. In front of it is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) in the center. Below this, a smaller text states: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers are informed early about new property offers). At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



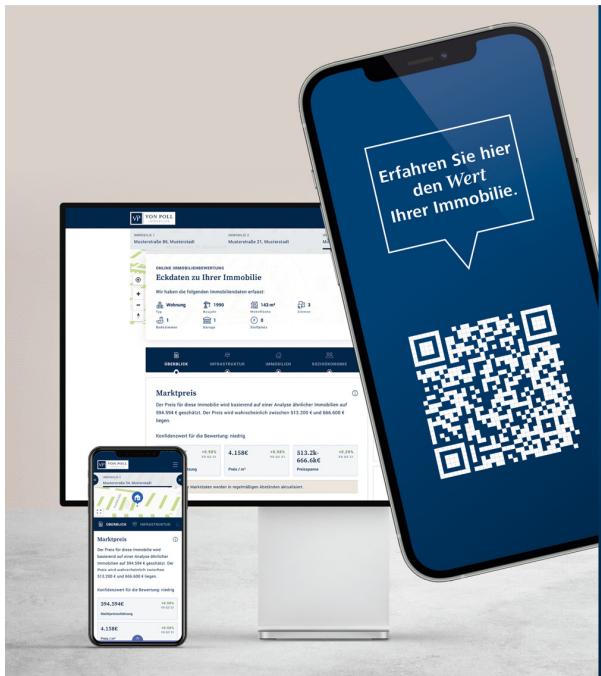
Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25248098 - 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: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in exponierter Lage und verbindet repräsentatives Wohnen mit einem Höchstmaß an Komfort, Privatsphäre und stilvoller Architektur. Das Anwesen bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, hochwertiger Ausstattung und zeitloser Eleganz – ein Zuhause, das höchste Ansprüche erfüllt.

Das im Jahr 1975 in massiver Ziegelbauweise errichtete Haus wurde 2007 und 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem technisch sehr guten Gesamtzustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 327 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und anspruchsvolle Individualisten, die die Fußnähe in die Altstadt ebenso zu schätzen wissen, wie eine grüne Umgebung.

Insgesamt stehen zehn helle, harmonisch proportionierte Räume zur Verfügung, davon bis zu sechs als Schlafzimmer. Drei gepflegte zeitlose Bäder sowie drei separate WCs sorgen für ein Höchstmaß an Komfort – auch für größere Haushalte.

Das rund 1.837 m<sup>2</sup> große Grundstück unterstreicht den exklusiven Charakter des Anwesens. Die Doppelgarage wurde auf einen separaten Flurstück errichtet - auf diesem Baugrundstück eröffnen sich weitere Möglichkeiten z. B. für die Umsetzung eines privaten Mehrgenerationenprojekts.

Die erhöhte Lage schafft eine ruhige, grüne Oase mit Weitblick und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur, Schulen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges Freizeitangebot.

Im Zuge der umfangreichen Sanierung im Jahr 2007 wurde die Fassade gedämmmt, eine großzügige Doppelgarage erbaut, moderne Fenster eingesetzt und die Elektrik vollständig erneuert. Hochwertige Bodenbeläge und eine stilvolle Einbauküche – im Kaufpreis inbegriffen – ergänzen das durchdachte Gesamtkonzept.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit beeindruckenden Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen und den Blick in die gepflegte Gartenlandschaft freigeben. Ein stilvoller Schwedenofen schafft hier eine warme, einladende Atmosphäre – perfekt für gemütliche Stunden. Das moderne Heizsystem, bestehend aus Zentralheizung, Holzofen- und teilweiser Fußbodenheizung,

wurde 2022 technisch auf den neuesten Stand gebracht.

Für Entspannung auf höchstem Niveau sorgt der großzügige Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC – ein Rückzugsort für Körper und Seele im eigenen Zuhause.

Die überdachte Terrasse, direkt vom Essbereich aus zugänglich, lädt zu stilvollen Stunden im Freien ein. Durchdacht geschnittene Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Gästezimmer oder privates Refugium. Der Vollkeller erweitert das Raumangebot um praktische Nutzflächen für Hobby, Lager oder Hauswirtschaft.

Die gepflegte Außenanlage fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und bietet Raum für individuelle Gartengestaltung. Dank der erhöhten Lage genießen Sie hier Ruhe, Sonne und Ausblick – und dennoch kurze Wege zu urbanem Leben. Gleich drei Gartenhütten bieten genügend Platz für Gartengeräte, Möbel und zusätzliche Außenwohnbereiche.

Dieses repräsentative Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Stil und technische Modernität in idealer Balance. Eine Immobilie für Menschen, die Wert auf Qualität, eine wertstabile A-Lage und ein gehobenes Lebensumfeld legen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der außergewöhnlichen Atmosphäre dieses Hauses begeistern – ein Zuhause, das Anspruch und Wohlgefühl perfekt vereint.

Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Dettagli dei servizi

- + Repräsentatives weitläufiges Einfamilienhaus in A-Lage
- + Grüne und gleichzeitig fußläufige Lage in die Altstadt
- + Exponierte Lage auf einer Anhöhe auf einem ca. 1.837 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- + Freie Kapazität auf dem Baugrundstück
- + Ursprungsbaujahr 1975 - Sanierung / Umbau 2007 (Dämmung Fassade, Anbau, Neubau Doppelgarage, Elektrik, Fenster und Heizung erneuert, teilweise Bodenbeläge, Einbauküche, Sauna)
- + ca. 327,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügig verteilt auf drei Stockwerke
- + Großzügige Räumlichkeiten
- + Ziegelbauweise
- + Vollunterkellerung
- + 10 Zimmer, davon 6 mögliche Schlafzimmer, 3 Bäder und 3 WC
- + Schwedenofen und teilweise Fußbodenheizung
- + Einbauküche von 2007 inklusive
- + Sauna- und Wellnessbereich mit Dusche und WC
- + Überdachte Terrasse mit Zugang vom Essbereich
- + Doppelgarage mit über 40 m<sup>2</sup>
- + Ruhige und begehrte Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur

Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Tutto sulla posizione

Nördlingen besticht als mittelgroße Stadt in Bayern durch ihre harmonische Verbindung von historischer Substanz und moderner Lebensqualität. Mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer soliden urbanen Infrastruktur bietet die Stadt ein exklusives Umfeld, das durch eine vielfältige Branchenstruktur wirtschaftliche Sicherheit gewährleistet. Die gepflegte Stadtarchitektur und das hohe Niveau an Gesundheitsversorgung sowie Bildungsangeboten schaffen eine Atmosphäre von Prestige und Lebenskomfort, die anspruchsvollen Bewohnern ein unvergleichliches Wohngefühl vermittelt.

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.

**Codice oggetto: 25248098 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 37.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25248098 - 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)