Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Stadtvilla in begehrter Lage – Luxus, Raum und Lebensqualität auf höchstem Niveau

Objektnummer: 25248033

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 412,35 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 981 m²

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248033
Wohnfläche	ca. 412,35 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2004
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 172 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	70.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.01.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer Immobilie, die mehr als nur Wohnraum bietet – sie verkörpert einen Lebensstil. Diese außergewöhnliche Stadtvilla, erbaut im Jahr 2004, steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 981 m² und vereint auf rund 412 m² Wohnfläche anspruchsvolle Architektur, moderne Technik und pure Lebensqualität.

Bereits beim Betreten der repräsentativen Empfangshalle spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses: Hochwertiger Marmor, vergoldete Akzente und eine architektonisch durchdachte Raumgestaltung empfangen Bewohner wie Gäste mit einem Hauch von Grandezza. Die Großzügigkeit setzt sich in allen Bereichen fort – verteilt auf zwei Vollgeschosse erwarten Sie insgesamt acht stilvolle Räume, darunter bis zu vier Schlafzimmer. Drei elegant ausgestattete Bäder und ein separates Gäste-WC bieten den nötigen Komfort für Familien und anspruchsvolle Besucher.

Im Herzen des Hauses befindet sich der offene Wohn- und Essbereich – lichtdurchflutet, mit Blick ins Grüne und ausgestattet mit einem Kamin, der in den Abendstunden für Wärme und Atmosphäre sorgt. Eine hochwertige, neuwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in das edle Gesamtkonzept ein und lädt zu genussvollen Kochmomenten ein.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC – Ihr ganz persönlicher Rückzugsort für Entspannung und Erholung. Auch im Außenbereich überzeugt die Villa durch ihre Vielfalt: Zwei großzügige Terrassen, ein stilvoll überdachter Freisitz und eine Pergola mit Außenkamin schaffen Raum für gemeinsame Stunden im Freien. Die zusätzliche Dachterrasse bietet einen wunderbaren Ausblick über die Umgebung – perfekt für sonnige Nachmittage oder entspannte Abende mit Freunden.

Technisch präsentiert sich die Villa auf höchstem Niveau: Ein durchdachtes Heizsystem aus Ofen-, Zentral- und Fußbodenheizung sorgt zu jeder Jahreszeit für angenehmes Raumklima. Ein modernes BUS-System und eine Alarmanlage stehen für ein hohes Maß an Komfort, Effizienz und Sicherheit.

Auch das Platzangebot für Pkw lässt keine Wünsche offen: Die großzügige Dreifachgarage bietet bequem Raum für drei Fahrzeuge, ergänzt durch drei weitere Außenstellplätze – ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder für Besuch.

Das Haus ist voll unterkellert und eröffnet mit ca. 172 m² Nutzfläche zusätzliche

Möglichkeiten – sei es für Hobby, Fitness oder Aufbewahrung. Auf dem modernen Walmdach arbeitet eine integrierte Photovoltaikanlage, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieeffizienz leistet. Die massive Ziegelbauweise steht dabei für Qualität, Beständigkeit und ein gesundes Wohnklima.

Die Lage? Ebenfalls außergewöhnlich: Nur drei Gehminuten trennen Sie von der historischen Altstadt Nördlingens – einer der charmantesten Städte Süddeutschlands. Und doch genießen Sie hier eine ruhige, gehobene Wohnumgebung mit viel Privatsphäre und perfekter Anbindung. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein ideales Umfeld für Familien, Ärzte und anspruchsvolle Individualisten.

Diese Villa ist nicht nur ein Zuhause – sie ist ein Ort der Inspiration, der Ruhe und der Repräsentation. Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung begeistern.

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ausstattung und Details

+ Repräsentative Stadtvilla in A-Lage
+ exklusive Ausstattung - Marmorböden, vergoldete Elemente in der Empfangshalle
+ großzügige Räumlichkeiten
+ Ziegelbauweise
+ Grundstücksgröße ca. 981 m²
+ Wohnfläche ca. 412 m² aufgeteilt auf 2 Vollgeschosse
+ Vollunterkellerung mit ca. 172 m² 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

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 70.40 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25248033 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com