

Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

# Rarität! Luxuriöses barrierefreies Penthouse mit großer Dachterrasse in Nördlingen

CODE DU BIEN: 24248049



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

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24248049
Surface habitable	ca. 208,54 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	985.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération	Consommation d'énergie	40.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.03.2027	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété

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)





CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

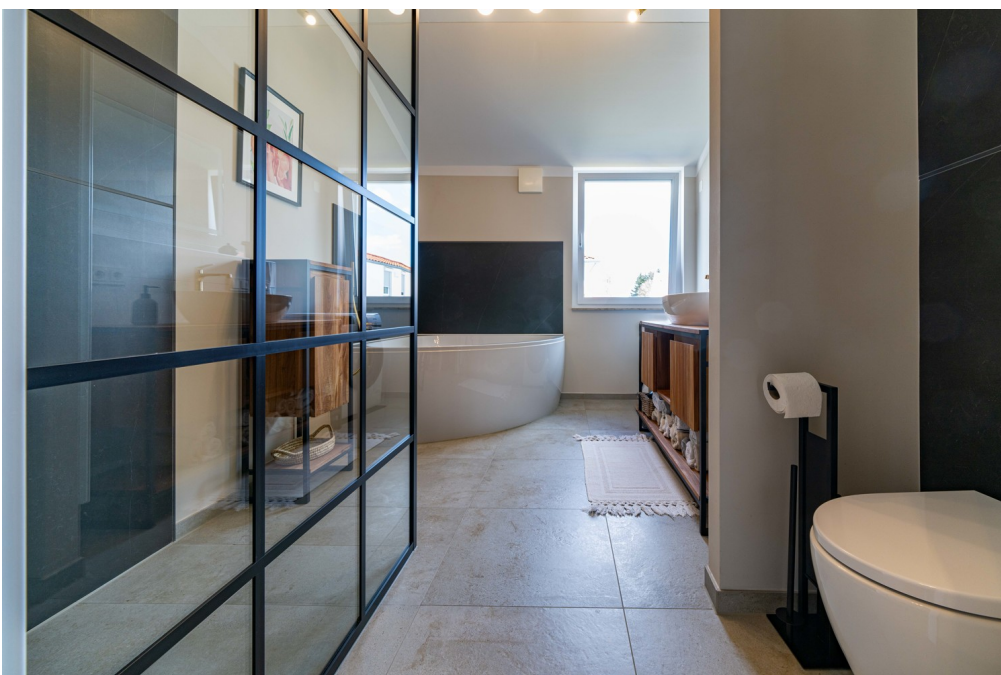
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen exklusiv die Möglichkeit zum Erwerb einer absoluten Rarität in Nördlingen: Ein großes, neuwertiges, modernes, elegantes und barrierefreies Penthouse in Zentrumsnähe. Das exklusive, luxuriöse Penthouse mit einer Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Haus, das 2016 fertiggestellt wurde. Die Wohnung selbst wurde vom Eigentümer erst 2021 ausgebaut und ausgestattet und ist somit in einem sehr neuwertigen Zustand. Die Ausstattungsqualität wurde entgegen den ursprünglichen Plänen nach oben angepasst, ist luxuriös und bietet damit höchsten Wohnkomfort. Das Penthouse ist mit einem Aufzug ausgestattet, der direkt auf dem Stockwerk (alleiniger Zugang) ankommt. Die Räume sind lichtdurchflutet und haben eine Deckenhöhe von bis zu 3,60 Metern. Die hochwertigen Parkettböden und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für Energieeffizienz und gutes Raumklima. Ein Highlight des Penthouses ist die über 50 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Sie ist nach Ost/Süd-Ost ausgerichtet und mit Wasseranschluss und Außenlampen ausgestattet. Der offene Wohn-/Essbereich mit Küche bietet viel Platz auf ca. 83 m<sup>2</sup> und ist modern gestaltet. Die hochwertige Schreinerküche ist mit Siemensgeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Der Quooker Sprudelwasserhahn bietet kochendes und sprudelndes Wasser direkt aus dem Küchenhahn. Die Wohnung verfügt über 3 (oder 4) Schlafzimmer, je nach persönlicher Aufteilung. Die Badezimmer sind hochwertig ausgestattet und bieten ein besonderes Wohlfühlerlebnis. Es gibt zwei Tageslicht-Badezimmer, im Masterbad eine Eck-Wanne und eine große ebenerdige Dusche, im zweiten Badezimmer eine ovale Wanne sowie ebenfalls eine große Dusche. Beide Badezimmer sowie das Gäste-WC verfügen außerdem über stilvolle Waschbecken und ein WC. Gleich zwei Ankleidezimmer wurde mit passenden Einbauschränken individuell ausgestattet. Weiterhin gibt es ein Büro (oder Hauswirtschaftsraum, je nach Nutzungsvorlieben) einen Vorrats-/Abstellraum und einen Garderobenbereich in der separaten Eingangsdiele. Die Wohnung ist barrierefrei und bietet höchsten Wohnkomfort. Die Energieeffizienzklasse A spricht für sich: Ein Blockheizkraftwerk und ein zusätzlich gasbeheizter Niedertemperatur-Brennwertkessel modernster Bauart zur Spitzenlastabdeckung versorgen das Haus mit Energie. Alle Fenster sind 3-fach verglast und großzügig gestaltet. Beschattet werden sie über elektrisch betriebene Rollläden und Rollos. Die Wohnung verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze und einem großen Kellerraum. Mit dem Aufzug gelangen Sie von der Tiefgarage in das Stockwerk Ihrer Wohnung. Die Lage des Penthouses ist zentrumsnah und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Im Kaufpreis inklusive sind zwei Tiefgaragenstellplätze, eine hochwertig ausgestattete moderne neuwertige Einbauküche sowie Einbauschränke in

zwei Ankleidezimmern. Insgesamt bietet das luxuriöse Penthouse höchsten Wohnkomfort auf großzügigem Platzangebot. Die Ausstattungsqualität und die Lage machen das Penthouse zu einer äußerst attraktiven Immobilie. Lassen Sie sich dieses seltene Angebot nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie auch gerne hinsichtlich Finanzierungsmöglichkeiten zu dieser exklusiven Immobilie.

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Détails des commodités

- + 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



**CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District de Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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