

Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

# Ihr neues Zuhause – Exklusives Einfamilienhaus mit Charme und Charakter nahe Nördlingen

VP azonosító: 25248020



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

VÉTELÁR: 565.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 640 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Áttekintés

VP azonosító	25248020
Hasznos lakótér	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2021
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló

Vételár	565.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	60.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



**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: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## 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: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Az els? benyomás

Ein Zuhause ist mehr als vier Wände – es ist der Ort, an dem das Leben spielt, an dem Erinnerungen entstehen und an dem sich jeder Tag ein Stück nach Zuhause anfühlt. Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint genau das: hochwertige Ausstattung, durchdachte Details und ein Wohngefühl, das Geborgenheit und Stil harmonisch verbindet. Schon der erste Eindruck begeistert: Die elegante, überdachte Veranda heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen und bietet gleichzeitig einen geschützten Eingangsbereich. Auf ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein modernes Wohnkonzept, das Offenheit mit Rückzugsmöglichkeiten vereint. Edle, geräucherte Vollholzeichen dielen durchziehen das Haus und verleihen jedem Wohnraum eine warme, natürliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt überall für angenehme Wärme – Barfußlaufen inklusive. Herzstück des Hauses ist das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit großen Fenstern den Blick nach draußen freigibt und den Raum in natürliches Licht taucht. Der moderne Kamin wird hier zum Mittelpunkt gemütlicher Abende – ob mit Familie, Freunden oder einfach mit einem guten Buch. Die angrenzende, hochwertige Landhausküche verbindet ländlichen Charme mit modernem Komfort. Ein besonderes Highlight: Die Küche lässt sich bei Bedarf mit einer stilvollen Holz-Glasschiebetür vom Wohnbereich trennen. So genießen Sie beim Kochen Offenheit und Geselligkeit – und wenn es einmal mehr Ruhe oder Ordnung braucht, verwandelt sich die Küche im Handumdrehen in einen separaten Raum. Direkt neben der Küche, unterhalb der geschmackvollen Holzterrasse, befindet sich eine praktische Abstellkammer – der perfekte Ort für Vorräte, Küchengeräte oder Haushaltsutensilien. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Technik- und Hauswirtschaftsraum, der mit viel Stauraum punktet. Hier ist auch die Technik der modernen Photovoltaikanlage mit Speicher untergebracht. Vier Schlafzimmer bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten – ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer – Sie haben die Wahl. Zwei geschmackvoll gestaltete Bäder machen das Familienleben besonders komfortabel. Im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Duschbad mit WC – ideal für Gäste oder den schnellen Start in den Tag. Im Obergeschoss erwartet Sie ein echtes Wellness-Highlight: ein stilvolles Tageslichtbad mit großzügiger, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken und einer Badewanne für entspannte Momente. Hochwertige Materialien und ein harmonisches Design machen diesen Raum zu einem Ort der Erholung. Das ca. 640 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Sonne und Raum für Ihre Gartenträume – die Außenanlagen warten darauf, nach Ihren persönlichen Vorstellungen vollendet zu werden – gestalten Sie hier Ihren Lieblingsplatz unter freiem Himmel. Ein großzügiges Carport mit angrenzendem Geräteschuppen bietet nicht nur Schutz für Ihr Auto, sondern auch praktischen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und Co. Trotz der ruhigen Lage genießen Sie die Vorteile einer

ausgezeichneten Anbindung: Die Stadt Nördlingen erreichen Sie in wenigen Minuten – perfekt für Pendler, Einkäufe und Freizeitaktivitäten. Dieses Einfamilienhaus ist nicht einfach nur ein Haus – es ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.



VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Részletes felszereltség

- + neuwertiges Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung, wie beispielsweise geräucherte Vollholzeichendielen
- + schicke, überdachte Veranda im Haustürbereich
- + großzügiges Carport mit angeschlossenen Geräteschuppen
- + sonniges Grundstück mit ca. 640 m<sup>2</sup>, die Außenanlagen müssen noch fertiggestellt werden
- + ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Wohnzimmer und Küche
- + ein Bad mit Dusche und WC im EG
- + zweites Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken im OG
- + hochwertige Landhausküche mit Vollholzarbeitsplatte im Preis enthalten
- + durchdachtes Grundrisskonzept
- + helles großzügiges Wohn-/Esszimmer mit modernem Kamin
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus
- + Photovoltaikanlage 6,5 Kw mit 5 Kw Speicher
- + rasche, logistisch komfortable Anbindung an die Stadt Nördlingen

VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Minden a helyszínr?!

Das ansprechende Einfamilienhaus liegt im Nördlinger Stadtteil Grosselfingen. In dieser beschaulichen ruhigen Gegend leben rund 500 Einwohner und genießen die Nähe zur Natur und zu Nördlingen. 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 knapp 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.

VP azonosító: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 60.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Donau-Ries kerület - 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)