

Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

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

**CODICE OGGETTO: 25248020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

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

**CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25248020	Prezzo d'acquisto	565.000 EUR
Superficie netta	ca. 152 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	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	2021		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

**CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	60.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.02.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



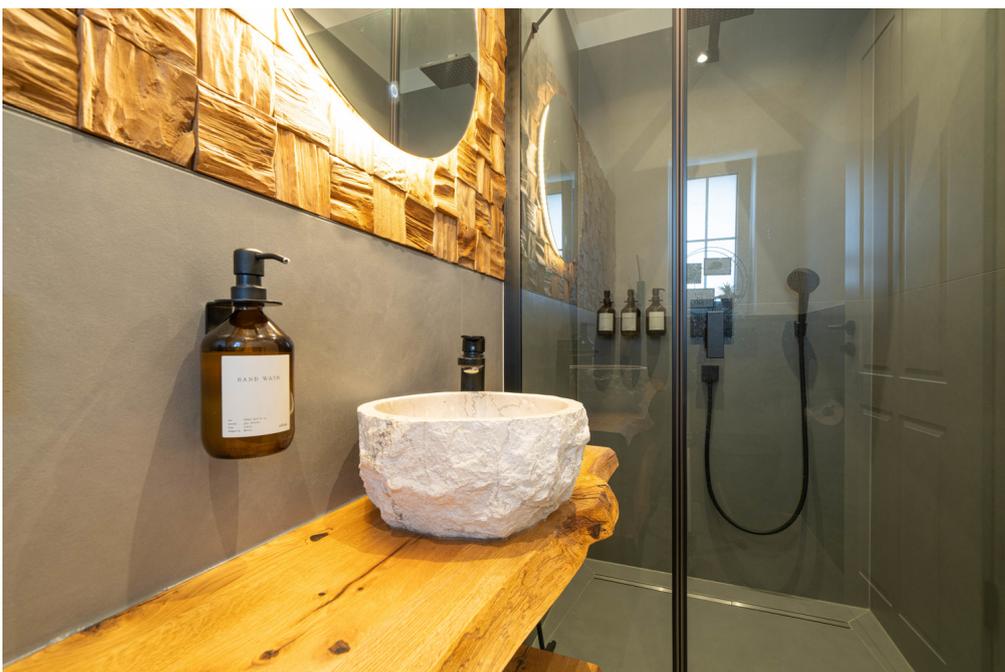
CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## 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)

CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## La proprietà



**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: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen

## 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

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

**CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen**

## Dettagli dei servizi

- + neuwertiges Einfamilienhaus mit exklusiver Ausstattung, wie beispielsweise geräucherte Vollholzeichendielen
- + schicke, überdachte Veranda im Haustürbereich
- + großzügiges Carport mit angeschlossenem 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

**CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25248020 - 86720 Nördlingen / Großelfingen – Grosselfingen**

## Partner di contatto

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

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distretto di 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)