Nördlingen – Schmähingen

Besondere Lage. Besonderes Haus. Ein echtes Liebhaberobjekt!

Objektnummer: 25248108



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194.62 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 3320 m^2

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

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

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248108
Wohnfläche	ca. 194.62 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	159.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

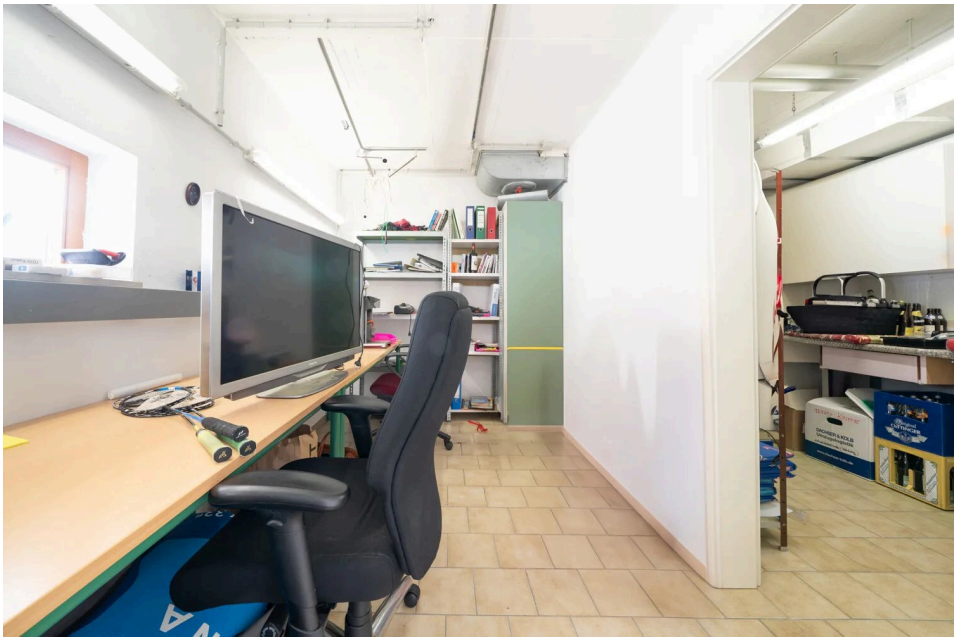
Die Immobilie





Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Die gelungene Verbindung aus solider Massivbauweise und warmen Holzelementen schafft ein Wohnambiente, das zugleich Geborgenheit, Eleganz und Exklusivität ausstrahlt. Bereits beim Betreten wird spürbar: Hier wurde mit viel Gespür für Architektur, Raumwirkung und Lebensqualität geplant.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Galerie. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und eröffnen einen atemberaubenden Blick in die umliegende Natur. Die Weite des Raumes, kombiniert mit der offenen Bauweise, erzeugt ein einzigartiges Wohngefühl – luftig, frei und gleichzeitig behaglich.

Der Übergang von innen nach außen ist fließend: Die sonnige Terrasse, der geschützte, überdachte Freisitz sowie zwei weitere Balkone bieten zu jeder Tageszeit den perfekten Platz, um die Ruhe und die wunderschöne Aussicht in vollen Zügen zu genießen. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages mit Blick in die Weite – dieser Ausblick ist ein echtes Highlight und verleiht dem Haus eine besondere Qualität.

Auch im Inneren setzt sich dieser Anspruch konsequent fort. Die hochwertige Ausstattung verbindet Komfort mit stilvoller Ästhetik. Der private Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool verwandelt das Zuhause in eine persönliche Wohlfühloase – ein Ort, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen und neue Energie tanken können.

Die exklusive Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und lädt zum Kochen, Genießen und Zusammensein ein. Ergänzt wird der Wohnbereich durch einen stilvollen Kamin, der an kühleren Tagen eine warme, gemütliche Atmosphäre schafft und den Wohnraum in ein echtes Zuhause verwandelt.

Ein besonderes Plus bietet das voll ausgebaute Dachgeschoss: Hier steht Ihnen ein zusätzliches, lichtdurchflutetes Zimmer mit eigenem Balkon und separatem Bad zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästebereich oder auch als privater Rückzugsort – ein Raum mit viel Ruhe, Privatsphäre und einem ganz eigenen Charme.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine auf dem Dach installierte Solaranlage, die nicht nur einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet, sondern auch die Effizienz des Hauses unterstreicht.

Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Licht, Ruhe und Komfort auf höchstem Niveau. Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Architektur überzeugt, sondern vor allem durch das Lebensgefühl, das es vermittelt – offen, frei und voller Qualität.

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Ausstattung und Details

+ Architektonisch außergewöhnlich geplant
+ Offene Galerie
+ Hochwertige Massivbauweise mit stilvollen Holzelementen
+ Großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
+ Lichtdurchflutete Räume mit Blick ins Grüne
+ Terrasse, überdachter Freisitz und zwei Balkone
+ Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool
+ Hochwertige Einbauküche
+ Kamin für gemütliche Atmosphäre
+ Solaranlage auf dem Dach
+ Ruhige Lage mit hoher Wohnqualität

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Alles zum Standort

Zwischen der Schwäbischen und der Fränkischen Alb, nur wenige Kilometer nördlich der Donau, liegt das einzigartige Ries – ein rund 22 Kilometer großer Einschlagkrater, der vor etwa 14,8 Millionen Jahren durch einen Meteoriteneinschlag entstand. Heute zählt diese außergewöhnliche Naturlandschaft zu den faszinierendsten Regionen Süddeutschlands und vereint geologische Besonderheiten mit hoher Lebensqualität.

Der Landkreis Donau-Ries mit seinen rund 133.000 Einwohnern überzeugt durch eine stabile Wirtschaftsstruktur, geprägt von einem starken Mittelstand sowie national und international tätigen Unternehmen. Regelmäßige Spitzenplatzierungen in Rankings – unter anderem Top-Platzierungen bei Lebensqualität und Wirtschaftskraft – unterstreichen die Attraktivität der Region als Wohn- und Arbeitsstandort.

Neben wirtschaftlicher Stärke bietet die Region einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Historische Städte, romantische Altstädte, Burgen und Schlösser sowie eine abwechslungsreiche Natur machen das Donau-Ries zu einer beliebten Destination – und zu einem Ort, an dem es sich hervorragend leben lässt.

Die Große Kreisstadt Nördlingen, eingebettet in den Rieskrater und Teil des Geoparks Ries, ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Region. Besonders hervorzuheben ist die vollständig erhaltene und begehbare Stadtmauer, die einen einzigartigen Rundblick über die malerische Altstadt ermöglicht. Das Wahrzeichen der Stadt ist der „Daniel“, der rund 90 Meter hohe Turm der gotischen St.-Georgs-Kirche. Nördlingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit sämtlichen Schulformen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B2, B16 und B25. Zudem bestehen Bahnverbindungen in Richtung Augsburg, München und Nürnberg.

Das angebotene Wohnhaus befindet sich im idyllischen Ortsteil Schmähingen, einem besonders gefragten und naturnahen Wohngebiet von Nördlingen. In exponierter Höhenlage gelegen, bietet das Grundstück einen herrlichen, unverbaubaren Fernblick in südwestlicher Ausrichtung. Die ruhige Umgebung, eingebettet in ein angrenzendes Naturschutzgebiet, garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, Ruhe und Weitblick mit der Nähe zur historischen Altstadt Nördlingens und einer hervorragenden Infrastruktur – eine seltene Gelegenheit in einer der schönsten Lagen der Region.

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25248108 - 86720 Nördlingen – Schmähingen

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