Nördlingen – Grosselfingen

Ein historisches Anwesen in besonderer Qualität – aufwendig saniertes ehemaliges Pfarrhaus

Objektnummer: 26248022



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 342.62 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1873 m^2

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

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

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248022
Wohnfläche	ca. 342.62 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1905
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 145 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

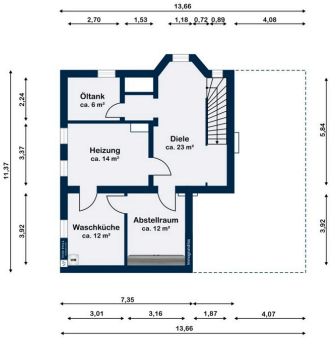
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	18.01.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	122.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

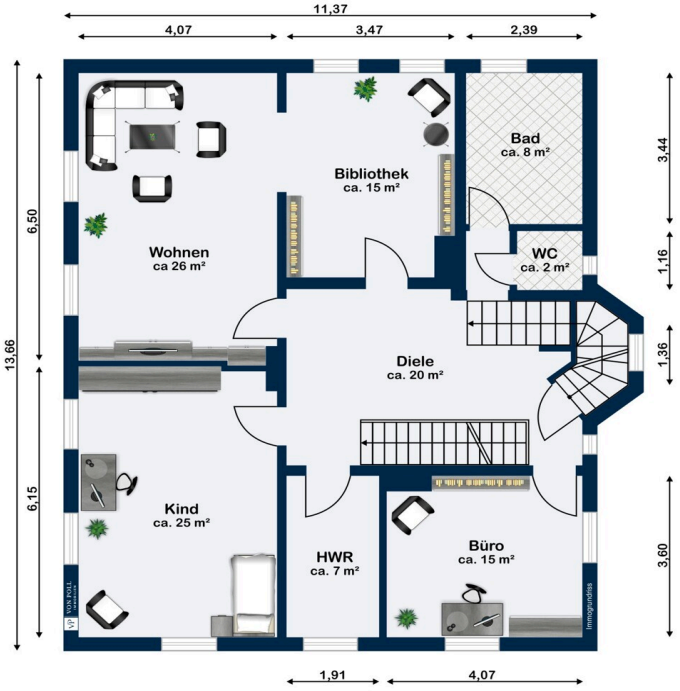
Grundrisse

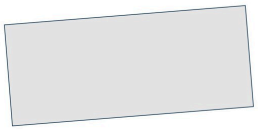


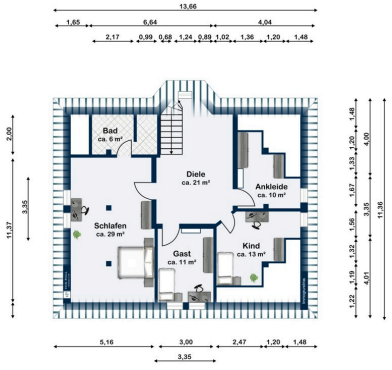


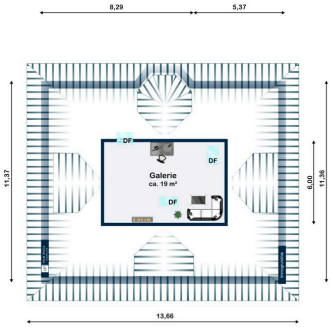





11,37
4,07
3,47
2,39
13,66
6,50
6,15
3,44
1,16
1,36
3,60
Wohnen
ca 26 m²
Bibliothek
ca. 15 m²
Bad
ca. 8 m²
WC
ca. 2 m²
Diele
ca. 20 m²
Kind
ca. 25 m²
HWR
ca. 7 m²
Büro
ca. 15 m²
1,91
4,07




13,66
Bad
ca. 6 m²
Diele
ca. 21 m²
Ankleide
ca. 10 m²
Schlafen
ca. 29 m²
Gast
ca. 11 m²
Kind
ca. 13 m²
11,37
5,16
3,00
2,47
1,20
1,48
3,35



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche ehemalige Pfarrhaus verbindet den Charme historischer Architektur mit einem anspruchsvoll gestalteten Wohnkonzept und dem Komfort einer umfassenden Modernisierung. Auf einem rund 1.873 m² großen Grundstück präsentiert sich das denkmalgeschützte Anwesen mit ca. 343 m² Wohnfläche, großzügigen Räumen und einer individuellen Innenarchitektur.

In den Jahren 2022 bis 2025 wurde die Immobilie aufwendig saniert und mit viel Gespür für ihre historische Identität neu gestaltet. Hochwertige Materialien, ausgewählte Oberflächen und ein harmonisch abgestimmtes Farb- und Gestaltungskonzept prägen das elegante Ambiente. Die Innenräume wurden von einer renommierten Interieur-Designerin konzipiert und umgesetzt.

Das großzügige Raumangebot mit insgesamt zehn Zimmern eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom repräsentativen Familienwohnen über die Verbindung von Wohnen und Arbeiten bis hin zu einem Mehrgenerationenkonzept. Bis zu sieben Schlafzimmer bieten dabei flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei modern ausgestattete Badezimmer und ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Das Herzstück des Hauses bildet die individuell geplante Design-Einbauküche, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und das Bewirten von Gästen bietet. Eine zusätzliche Arbeitsküche ergänzt das exklusive Konzept.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit parkähnlicher Gartenfläche. Es bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und vielfältige Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ein Pavillon aus dem Jahr 1980 fügt sich harmonisch in das Gartenensemble ein und eignet sich als geschützter Rückzugsort oder für gesellige Stunden. Das Nebengebäude aus dem Jahr 1950 bietet einen Garagenstellplatz und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten; ein Carport sowie Freiflächen ergänzen das Stellplatzangebot.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss. Ein weiterer interessanter Aspekt ist das auf dem Grundstück ausgewiesene zusätzliche Baufenster. Die konkrete bauliche Nutzung ist im Rahmen der geltenden planungs- und denkmalrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Die Einrichtung ist – bis auf wenige Einzelstücke – im Angebot enthalten.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die historische Architektur, großzügiges

Wohnen und ein außergewöhnliches Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Stadt Nördlingen zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Ausstattung und Details

exklusives hochwertig ausgestattetes Herrenhaus (ehemaliges Pfarrhaus)
Einrichtung auf Wunsch inklusive
Ursprungsbaujahr 1905
Wohnfläche mit ca. 343 m²
Anwesen mit ca. 1.873 m² Grundstücksgröße
zusätzliches Baufenster auf dem Grundstück vorhanden
Nutzfläche Keller ca. 67,05 m²
Nutzfläche Nebengebäude ca. 78,30 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 487,98 m²
Nebengebäude mit Garanstellplätzen und Carport
Pavillon
hochwertig eingerichtete Einbauküche
insgesamt bis zu 7 Schlafzimmer - je nach Nutzung der Räume
zeitgemäßer und energetischer Fernwärmeanschluss
Gäste-WC
harmonisches Farbkonzept
professionelle Raumgestaltung durch eine Interieur-Designerin
aufwendige Sanierung und Schadensbehebung in den Jahren 2022-2025:
Das denkmalgeschützte Anwesen wurde umfassend saniert und technisch wie gestalterisch modernisiert. Dabei blieb der historische Charakter des Gebäudes weitgehend erhalten.
Im Rahmen einer fachgerechten Rissesanierung wurden vorhandene Hohlstellen unterhalb der Fundamente mittels Kunstharzinjektion verfüllt. Das Gebäude wurde dabei nivelliert und leicht angehoben. Für das verwendete Injektionsmaterial besteht eine 30-jährige Herstellergarantie. Anschließend erhielt die Fassade einen neuen Außenputz mit Gewebespachtelung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.
Die Grundrisse wurden teilweise geöffnet und neu gestaltet. Das Dachgeschoss wurde zu einem großzügigen Schlafbereich mit Elternbad ausgebaut und das Dach von innen gedämmt. Eine denkmalgerecht ausgeführte Gaube und ein Dachflächenfenster sorgen für zusätzliche Belichtung.
Im Innenbereich wurden hochwertige Parkett- und Fliesenbeläge verlegt sowie historische Dielen- und Solnhofener Steinböden aufgearbeitet und erhalten. Sämtliche Wasser- und Elektroleitungen wurden erneuert, die Bäder hochwertig ausgestattet und die Wohnbereiche mit echtem Stuck gestaltet.
Die historischen Holzfenster, Fensterläden und die traditionelle Biberschwanz-Doppeldeckung des Daches blieben erhalten und wurden fachgerecht instand gesetzt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.
Bei der denkmalrechtlichen Schlussabnahme attestierte das Denkmalamt dem Gebäude eine „schlossartige Gesamtgestalt“.

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Grosselfingen, einem Teilort von Nördlingen, und damit bewusst nicht direkt im Stadtzentrum, sondern in einer Lage, die Ruhe, Privatsphäre und gehobenes Wohnen auf einzigartige Weise vereint. Eingebettet in die reizvolle Landschaft Schwabens profitiert Grosselfingen von der Nähe zur historisch geprägten Stadt Nördlingen, ohne auf die Vorzüge eines diskreten, ländlich-eleganten Umfelds verzichten zu müssen.

Nördlingen selbst zählt zu den aufstrebenden Standorten der Region und überzeugt durch eine stabile demografische Entwicklung, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Die sehr gute Verkehrsanbindung mit Bahnanschluss und schneller Erreichbarkeit der Autobahnen gewährleistet eine komfortable Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Metropolregionen. Gleichzeitig bietet die Stadt ein ausgewogenes Angebot an Kultur, gehobener Gastronomie und anspruchsvollen Einkaufsmöglichkeiten – ein Umfeld, das den Wert hochwertiger Immobilien nachhaltig sichert.

Grosselfingen steht dabei für eine besonders begehrte Wohnqualität: geringe Bebauungsdichte, eine gewachsene Nachbarschaft und eine naturnahe Umgebung schaffen ein Refugium für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Zurückgezogenheit, Sicherheit und Stil legen. Die unmittelbare Nähe zu Nördlingen verbindet diese ländliche Gelassenheit mit urbanem Komfort und macht den Ortsteil zu einer Adresse für Kenner exklusiver Wohnlagen.

Das Umfeld erfüllt höchste Ansprüche des gehobenen Alltags. Renommierte Bildungsangebote sind bequem per Schulbus erreichbar, während eine umfassende medizinische Versorgung durch Apotheken, Facharztpraxen und das Stiftungskrankenhaus Nördlingen auf exzellentem Niveau gewährleistet ist. Kulinarisch präsentiert sich die Region vielseitig und anspruchsvoll – von gehobenen Restaurants bis zu stilvollen Bars, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten, die Aktivität und Entspannung in einem privaten, hochwertigen Rahmen ermöglichen.

Grosselfingen in Nördlingen bietet damit eine seltene Kombination aus exklusiver Lage, nachhaltiger Wertstabilität und außergewöhnlicher Lebensqualität. Ein Wohnstandort für Käufer mit höchsten Ansprüchen, die Privatsphäre, Stil und Nähe zur Stadt in perfekter Balance suchen – und ein Investment, das Substanz, Prestige und Zukunftssicherheit vereint.

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

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.

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: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

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