Nördlingen – Grosselfingen

Hier werden Wohnträume wahr – Exklusives generalsaniertes Herrenhaus auf herrschaftlichem Anwesen

Objektnummer: 26248022



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 342.77 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1873 m²

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. 342.77 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1911
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 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

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Verlässlichkeit.
Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

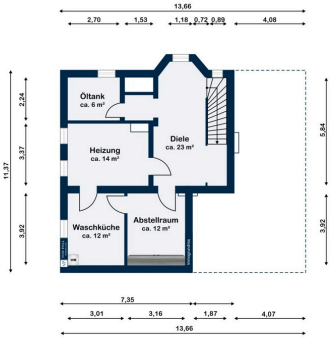
Die Immobilie



Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

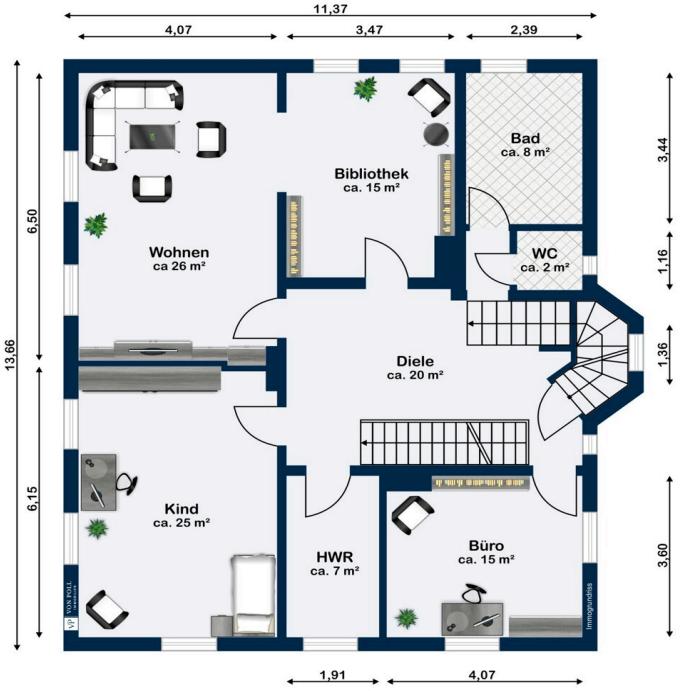
Grundrisse

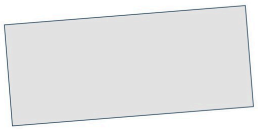


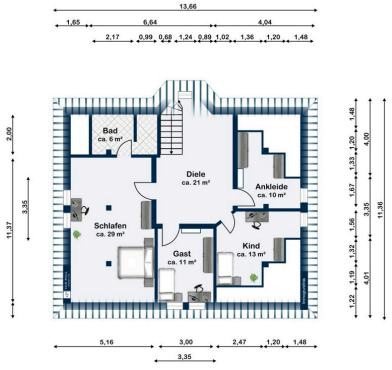


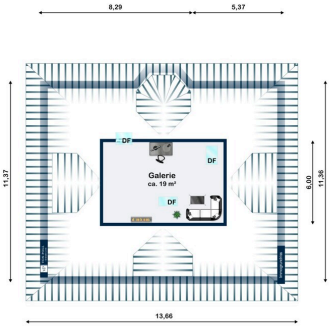





11,37
4,07
3,47
2,39
13,66
6,50
6,15
3,44
1,16
1,36
3,60
Wohnen
ca 26 m²
Bibliothek
ca. 15 m²
Bad
ca. 8 m²
WC
ca. 2 m²
Diele
ca. 20 m²
Kind
ca. 25 m²
HWR
ca. 7 m²
Büro
ca. 15 m²
1,91
4,07




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 Anwesen – ein repräsentatives ehemaliges Pfarrhaus aus dem Jahr 1905 – vereint historische Substanz mit einer umfassenden, kompromisslosen Modernisierung auf höchstem Niveau. In den Jahren 2022 bis 2025 wurde die denkmalgeschützte Immobilie mit erheblichem Investitionsaufwand, architektonischer Expertise und viel Feingefühl für ihre historische Identität neu interpretiert. Heute präsentiert sich das Haus in einem neuwertigen Zustand und erfüllt die Erwartungen einer anspruchsvollen Käuferschicht, die Wert auf Exklusivität, Qualität und langfristige Werthaltigkeit legt.

Auf rund 342,77 m² Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges Raumkonzept, das Eleganz, Funktionalität und repräsentativen Charakter harmonisch miteinander verbindet. Das beeindruckende Grundstück mit einer Größe von etwa 1.873 m² – davon rund 1.200 m² parkähnliche Gartenfläche – bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Weitläufigkeit des Areals schafft eine seltene Kombination aus Ruhe, Großzügigkeit und gestalterischem Potenzial. Ein weiterer Pluspunkt der Liegenschaft ist das auf dem Grundstück vorhandene zusätzliche Baufenster. Dieses eröffnet weiteres Entwicklungspotenzial und stellt einen bedeutenden wertsteigernden Faktor dar, der die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Innenräume wurden von einer renommierten Interieur Designerin auf höchstem gestalterischem Niveau konzipiert und umgesetzt. Ein durchdachtes Farb- und Materialkonzept, hochwertige Oberflächen sowie stilvolle Details prägen das Gesamtbild und verleihen dem Haus eine zeitlose, elegante Atmosphäre. Bis zu sieben Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsszenarien – sei es als großzügiges Familiendomizil, als repräsentativer Wohnsitz mit separaten Homeoffice-Bereichen oder als Mehrgenerationenhaus. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sowie ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Das Herzstück des Hauses bildet die hochwertige Design-Einbauküche, die sowohl funktional als auch ästhetisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sie fügt sich nahtlos in das stilvolle Ambiente ein und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Kulinarik und das stilvolle Bewirten von Gästen. Ein vorbereiteter Kaminanschluss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Wohnbereichs und schafft Raum für ein atmosphärisches Highlight.

Auch technisch befindet sich das Anwesen auf aktuellem Stand: Eine moderne Zentralheizung auf Basis eines energetischen Fernwärmeanschlusses gewährleistet eine effiziente und nachhaltige Beheizung. Das Nebengebäude aus dem Jahr 1950

bietet Garagenstellplätze und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch einen zusätzlichen Carport. Ein Pavillon aus dem Jahr 1980 fügt sich harmonisch in das Gartenensemble ein und eignet sich ideal für private Empfänge, gesellige Abende oder als stilvoller Rückzugsort. Die zusätzliche Nutzfläche von rund 93 m² erweitert das großzügige Raumangebot sinnvoll.

Mit insgesamt zehn Zimmern bietet dieses Anwesen eine beeindruckende Vielfalt an Nutzungsperspektiven – von der exklusiven Privatresidenz über repräsentatives Wohnen mit Arbeitsbereichen bis hin zur Verbindung von Wohnen und geschäftlichem Empfang auf gehobenem Niveau. Dieses Herrenhaus ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Statement für Stil, Substanz und Lebensqualität. Die Einrichtung ist bis auf wenige Einzelstücke inklusive. Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine wertbeständige Investition mit architektonischem Charakter und außergewöhnlicher Ausstrahlung suchen.

Objektnummer: 26248022 - 86720 Nördlingen – Grosselfingen

Ausstattung und Details

+ exklusives hochwertig ausgestattetes Herrenhaus (ehemaliges Pfarrhaus)
+ Einrichtung inklusive
+ Ursprungsbaujahr 1905
+ aufwendige Generalsanierung und Schadensbehebung in den Jahren 2022-2025
+ Wohnfläche mit ca. 342,77 m²
+ Anwesen mit ca. 1.873,00 m² Grundstücksgröße
+ zusätzliches Baufenster auf dem Grundstück vorhanden
+ Nutzfläche mit ca. 93 m²
+ Gartenfläche mit ca. 1.200,00 m²
+ Nebengebäude mit Garanstellplätzen und Carport
+ Pavillon
+ hochwertig eingerichtete Einbauküche
+ insgesamt bis zu 7 Schlafzimmer
+ zeitgemäßer und energetische Fernwärmeanschluss
+ Gäste-WC
+ Kaminanschluss
+ harmonisches Farbkonzept
+ professionelle Raumgestaltung durch eine Innenarchitektin

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