

Nagold / Gündringen – Gündringen

# Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Doppelgarage

Objektnummer: 24455056



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

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

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24455056	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1954	Modernisierung / Sanierung	2018
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	107.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *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)



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

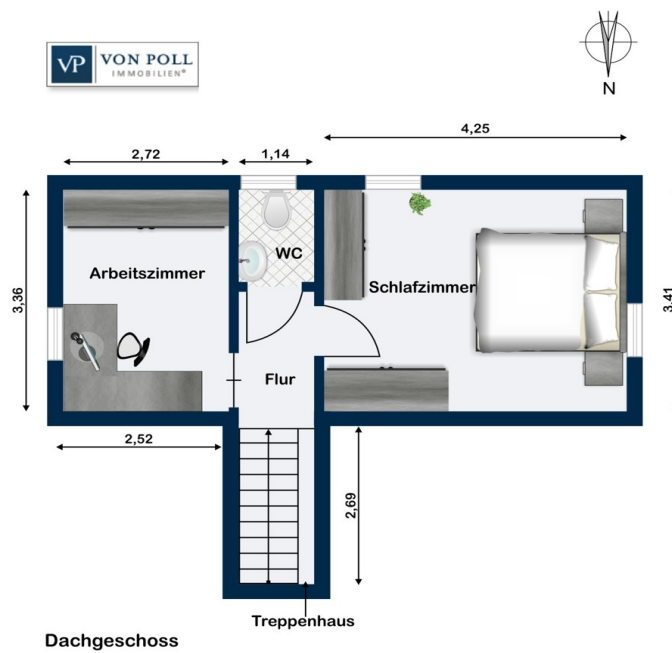
T.: 07031 - 67 71 01 6

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

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Grundrisse





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: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Ein erster Eindruck

Diese zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem aufgeteilten Einfamilienhaus, das nun aus 2 separaten Wohneinheiten besteht. Die Wohnung erstreckt sich auf das Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die gesamte Wohnung wurde 2018 / 2019 komplett renoviert. Die Öl-Heizung wurde 2004 komplett erneuert und ist mit "D" im Energieverbrauch eingestuft. Die Aufteilung erfolgte nach WEG und eine Teilungserklärung ist vorhanden. Da es keine Hausverwaltung gibt, ist eine Eigenverwaltung notwendig. Die Immobilie befindet sich im Herzen von Gündringen bei Nagold. Die Dinge des täglichen Bedarf müssen Sie in der nahegelegenen Stadt Nagold besorgen. Die Wohnung mit Ihren ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss: Flur, Abstellraum, innenliegendes Badezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, Küche mit Einbauküche, und Wohn- und Essbereich. Dachgeschoss: 1 x Schlafzimmer, separates WC und 1 x Büro mit bodentiefem Fenster. Spitzboden: Nicht ausgebauter gedämmte Nutzfläche / Abstellfläche mit 3 x Holzfenster. Untergeschoss: 1 x Kellerraum Zur Wohnung gehört eine großzügige Doppelgarage mit ca. 42 m<sup>2</sup> Fläche in der Ihr Auto, Motorrad oder Fahrräder bequem Platz finden.

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Ausstattung und Details

- Gefliester Flur mit Abstellkammer
- Küche mit Einbauküche
- Innenliegendes Bad mit begehbare Dusche und Badewanne
- Separates Tageslicht-WC im Dachgeschoss
- Alle Zimmer sind mit Laminat ausgestattet
- Gedämmter Spitzboden als Nutzfläche
- Große Doppelgarage



Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Alles zum Standort

Nagold: ist eine Stadt mit ca. 22.985 Einwohner (411 m ü. NHN) in Baden-Württemberg, etwa 50 Kilometer südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart und rund 25 Kilometer nordöstlich von Freudenstadt. Sie ist nach der Kreisstadt Calw die zweitgrößte Stadt des Landkreises Calw und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald sowie zur Landschaft des Hecken- und Schlehengäu und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Seit 1. Januar 1981 ist Nagold Große Kreisstadt. Folgenden Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Nagold (im Uhrzeigersinn, beginnend im Osten): Jettingen und Mötzingen (beide Landkreis Böblingen), Rottenburg am Neckar (Landkreis Tübingen), Eutingen und Horb (beide Landkreis Freudenstadt) sowie Haiterbach, Rohrdorf, Ebhausen und Wildberg (alle Landkreis Calw). Geografie: Nagold liegt am Rande des Schwarzwaldes zum Heckengäu in einer Talweitung beim Einfluss der Waldach in die Nagold. Die Altstadt liegt am rechten Flussufer. Am Ufer gegenüber liegt der Schlossberg mit der Ruine Hohennagold auf einer Höhe von 529,9 m ü. NHN. Im Nagoldtal ist der für den Schwarzwald charakteristische Buntsandstein angeschnitten, die Höhen bestehen überwiegend aus Muschelkalk und gehören zum Heckengäu. Verkehr: Nagold ist von der Bundesautobahn 81 (Stuttgart–Singen) über die Ausfahrt Rottenburg am Neckar oder die Ausfahrt Gärtringen auf Straßenverbindungen ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen. Von Gärtringen über Herrenberg auf der Landesstraße L1362 bzw. L362 (bis 2018 als Bundesstraße 28 eingestuft), die auf dem 500 m langen Nagolder Viadukt über das Tal führt. Eine Bundesstraße im Stadtgebiet ist die Nord-Süd-Verbindung der B 463 Calw – Horb – Rottweil. Nagold liegt an der Nagoldtalbahn von Pforzheim nach Horb am Neckar und weiter nach Tübingen. Neben der Station „Bahnhof“ gibt es die Haltepunkte Stadtmitte, Steinberg und Iselshausen. In Horb (in Richtung Zürich), Pforzheim (in Richtung Karlsruhe) und Stuttgart bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Bahnfernverkehrsnetz. Neben dem Stadtverkehr verbinden Regionalverkehrsbuslinien Nagold mit Ammerbuch, Calw, Herrenberg und Horb. Die Buslinie 7794 (im VVS-Verbund 774 + 770) verbindet Nagold und das obere Nagoldtal regelmäßig mit dem Bahnhof Herrenberg, dem Endhaltepunkt der S-Bahn-Linie 1, die über Böblingen, Stuttgart, Esslingen am Neckar und Plochingen nach Kirchheim unter Teck führt. In Herrenberg, Bondorf und Nebringen besteht Anschluss an die Bahnstrecke Stuttgart–Horb, in Altingen Anschluss an die Ammertalbahn (Herrenberg–Tübingen). Die Stadtverkehrslinien zum Lemberg (Realschule, Gertrud-Teufel-Seniorenzentrum, Kreiskrankenhaus), zum Steinberg und Industriegebiet Wolfsberg sowie zum Kernem verkehren unter der Woche im Halbstundentakt. Auch Emmingen, Pfrondorf und Mindersbach haben einen Taktverkehr. Die südlichen Stadtteile Gündringen, Hochdorf, Schietingen und

Vollmaringen werden von RVS SüdwestBus mit den Linien 7400 und 7405 bedient.

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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