

Nürtingen

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Schwimmbad und Doppelgarage in exklusiver Lage

Objektnummer: 23079049



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 327 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 593 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

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

Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 23079049               |
| Wohnfläche    | ca. 327 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 6.5                    |
| Schlafzimmer  | 4                      |
| Badezimmer    | 3                      |
| Baujahr       | 1960                   |
| Stellplatz    | 2 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 895.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1970  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 76 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                             |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 287.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 23.05.2033     | Energie-<br>Effizienzklasse | H                           |
| Befuerung                     | Öl             |                             |                             |



Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

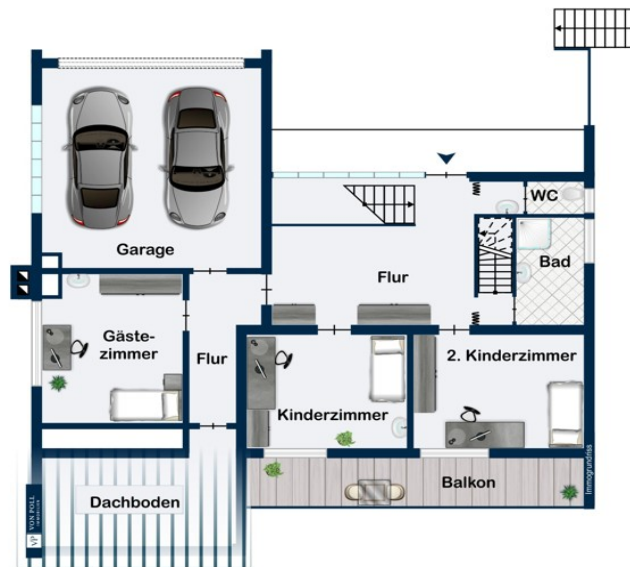
VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**0711 - 39 68 60 02**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

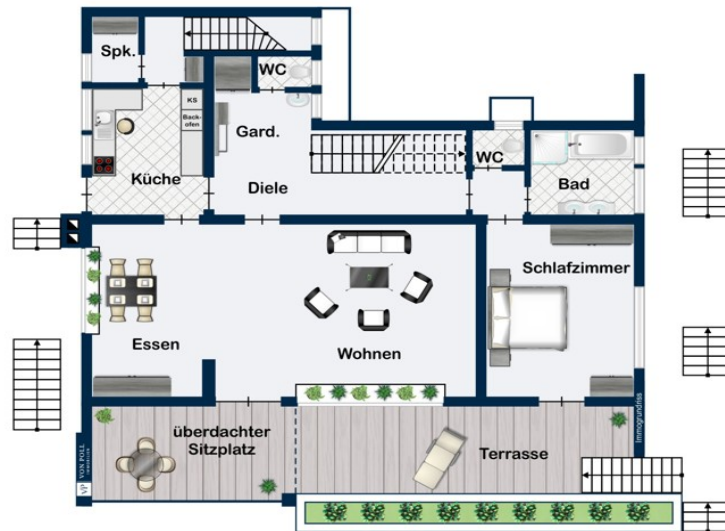
[www.von-poll.com/esslingen](http://www.von-poll.com/esslingen)

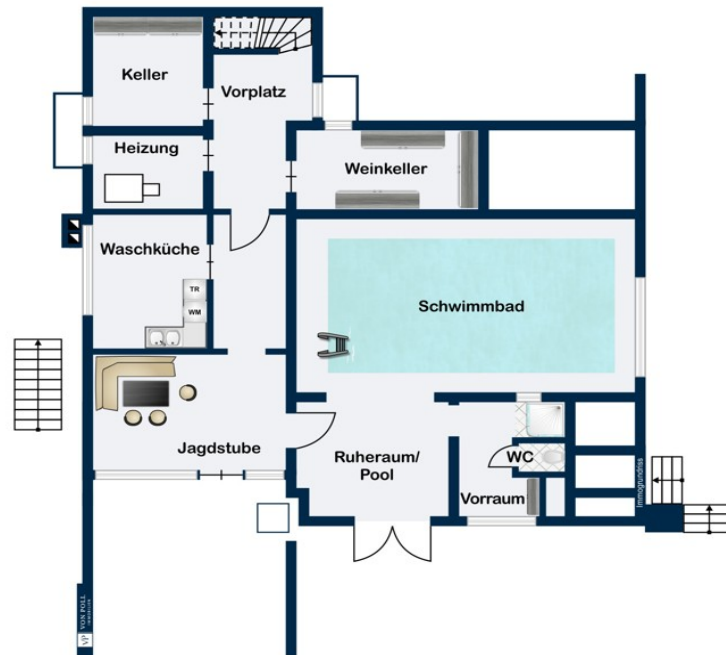
Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## 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: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus präsentieren zu dürfen. Mit einer Wohnfläche von ca. 327 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 593 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie und ermöglicht Ihnen ein komfortables und großzügiges Wohnen. Errichtet wurde das Haus im Jahr 1960, geplant und umgesetzt vom überregional bekannten Architekten Axel Bangert unter der Prämisse für die Ewigkeit. Das Haus verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Hier finden Sie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Ihre persönliche Privatsphäre. Der großzügige und offene Grundriss sorgt für eine optimale Raumverteilung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Jahr 1970 wurde das Haus um einen Wellnessbereich mit Schwimmbad und entsprechenden Nasszellen und ein geselliges Jagdstüble erweitert. Hierbei wurde ein separater Hauszugang in den Wellnessbereich installiert, was nun natürlich viele weitere Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt. Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Autos und können diese komfortabel und sicher unterbringen. Die Aussichtslage dieses Hauses ist einfach traumhaft. Genießen Sie den atemberaubenden Blick auf die Schwäbische Alb mit Hohenneuffen und die umliegende Natur - lassen Sie sich von der Schönheit der Landschaft beeindrucken. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und den Alltagsstress vergessen. Das Haus bietet zudem ein hohes Ausbaupotential. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihren individuellen Wohnraum weiter auszubauen. Gestalten Sie den Raum ganz nach Ihren Wünschen und Vorstellungen und schaffen Sie sich zusätzlichen Wohnraum. Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von der Größe, Lage und Ausstattung und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorzustellen und Ihnen bei allen Fragen und Anliegen zur Seite zu stehen.

Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Ausstattung und Details

- \* Schwimmbad
- \* Separater Hauszugang
- \* Doppelgarage
- \* Aussichtslage
- \* Ausbaupotential (Dachgeschoss noch nicht ausgebaut)



Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Alles zum Standort

Die Stadt Nürtingen bietet eine breite Palette an Bildungseinrichtungen, darunter verschiedene Schulen und zahlreiche Kindergärten. Zudem verfügt sie über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, erstklassiger medizinischer Versorgung sowie einem reichhaltigen Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Nürtingen liegt malerisch eingebettet in der hügeligen Voralblandschaft, in unmittelbarer Nähe zum Biosphärengebiet Schwäbische Alb, dem Neckartal und den umliegenden Wäldern. Nicht zu vergessen ist das beliebte Naherholungsgebiet im Tiefenbachtal. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen macht Nürtingen zusätzlich attraktiv, sei es für Autofahrer oder Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs. Ein lebendiges Vereinsleben bietet nicht nur den Neuankömmlingen die Möglichkeit, ihre Freizeit sinnvoll zu gestalten, sondern auch die Gelegenheit, neue Freundschaften zu knüpfen.

Objektnummer: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 287.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 23079049 - 72622 Nürtingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3 Esslingen  
E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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