

Nürtingen – Sää

# Architekten-Bungalow am Sää Meisterwerk auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 24364011



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 1.237 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

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

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Säer

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24364011                  | Kaufpreis   | 850.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 211,68 m <sup>2</sup> | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Satteldach                | Bauweise    | Massiv  |
| Zimmer       | 8.5                       | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/mitbenutzung, Einbauküche               |
| Schlafzimmer | 6                         |             |   |
| Badezimmer   | 2                         |             |   |
| Baujahr      | 1956                      |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |             |   |

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Säer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 251.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.10.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2001                        |

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Säer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Die Immobilie



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE  
WUNSCHFINANZIERUNG AUS  
RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

## 3,18% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,14% p.a.             | 3,24% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,10% p.a.             | 3,18% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,51% p.a.             | 3,59% p.a.               |

Stand per 01.10.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

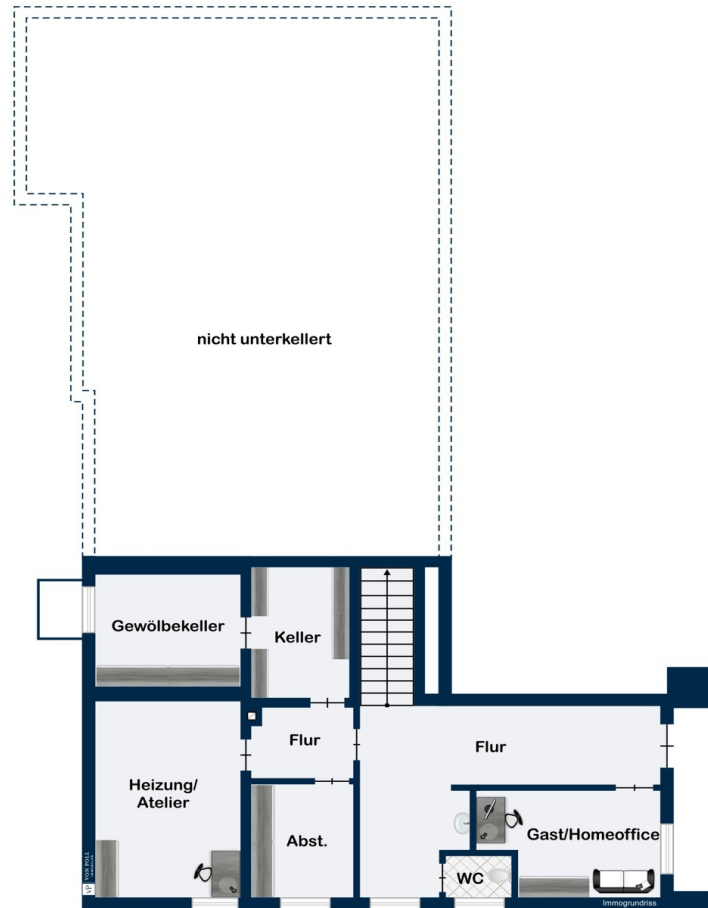


Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Säer

## 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: 24364011 - 72622 Nürtingen – Säer

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen auf diesem großzügigen Anwesen in begehrten Wohnlage Nürtingens auf dem Säer. Einfamilienhaus im Bungalow-Stil Dieses repräsentative Einfamilienhaus im Bungalow-Stil wurde im Jahr 1956 mit einer Wohnfläche von circa 212 Quadratmetern modern und innovativ geplant. Es steht auf einem etwa 1.237 Quadratmeter großen Grundstück in ruhiger Lage. Hier, in einem der gefragtesten Wohngebiete von Nürtingen, finden Sie ein wahres Gartenparadies für Kinder und eine perfekte Oase für Familien, die eine herzliche Nachbarschaft und zugleich viel Privatsphäre suchen. Ein Zuhause für alle Lebenslagen Familien, Paare und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, werden von dem Platzangebot und der Größe dieses Anwesens begeistert sein. Das Haus wurde seinerzeit auf sehr hohem architektonischem Niveau erbaut, sein Stil erfüllt auch heute noch moderne, repräsentative Ansprüche an Wohnkomfort. Ein Gartenparadies Der großzügige, nahezu nicht einsehbare Garten lädt zu entspannten Momenten ein. Die große, südwestlich ausgerichtete Terrasse bietet viel Platz für gesellige Abende im Freien. Lichtdurchflutete Wohnräume Eines der Herzstücke des Hauses ist das raumhohe, lichtdurchflutete Atrium mit einer Vollverglasung in Richtung des Gartens, das eine beeindruckende Höhe aufweist. Angrenzend befindet sich der repräsentative Wohn- und Essbereich, der zu einer übergroßen südwest ausgerichteten Terrasse führt. Große Fensterfronten lassen das Sonnenlicht hereinströmen und schaffen ein Gefühl von Offenheit und Verbundenheit mit der Natur. Moderne und flexible Raumgestaltung Die Küchenwand ist nicht tragend und könnte leicht geöffnet werden, um ein noch zeitgemäßeres Ambiente zu schaffen. Die Zugänge zu den Terrassen ermöglichen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Auf der Eingangs- und Erdgeschosebene wurde hochwertiger Travertinstein als Fußbodenbelag gewählt, der perfekt zum Charakter des Hauses passt. Schlaf- und Badezimmer Auf dieser Etage befinden sich fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eines davon wurde kürzlich geschmackvoll modernisiert. Weitere Räume im Untergeschoss Im Untergeschoss und der Eingangsebene könnten entweder ein Gäste- oder Homeofficebereich geschaffen werden. Zusätzlich befinden sich hier praktische Lagerräume, der Heizkeller mit einem kleinen Atelier und ein schöner Weinkeller. Die Ölheizung wurde im Jahr 2001 erneuert. Ihr persönlicher Ort der Ruhe Lassen Sie sich von diesem repräsentativen Haus verzaubern und entdecken Sie Ihren ganz persönlichen Ort der Ruhe und Geborgenheit, umgeben von einem großzügigen Grundstück mit schönem, altem Baumbestand und dem gepflegtem Garten. Hier erwartet Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Oase der Erholung, die Ihnen jeden Tag das Gefühl gibt, im wohlverdienten Urlaub zu sein. Wir freuen uns sehr darauf, Ihnen dieses traumhafte Haus persönlich präsentieren zu dürfen,

und laden Sie herzlich ein, Ihre neuen vier Wände zu erkunden.

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Ausstattung und Details

- großzügiger Grundriss
  - große Südwest-Terrasse
  - großer Terrassenbereich hinter dem Haus
  - Atrium mit Vollverglasung
  - repräsentativer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich im Split Level
  - Travertin-Fußböden
  - Tageslicht-Gäste-WC
  - Tageslicht-Badezimmer im Erdgeschoß modernisiert
  - Weinkeller
  - Ölzentralheizung aus 2001
  - abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb mit Funkfernbedienung
  - Ausbaumöglichkeiten des Dachstuhls
  - schöner, alter Baumbestand in gepflegtem Garten
  - Neubebauung auf Voranfrage mit größerer Bebauung denkbar:
- GRZ 0,3 / GFZ 0,6  
Anzahl der möglichen Vollgeschosse 2

Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Säer

## Alles zum Standort

Nürtingen ist eine charmante Mittelstadt in Baden-Württemberg, nur etwa 30 Kilometer südöstlich von Stuttgart gelegen und eingebettet in die malerische Region Stuttgart. Die Stadt Nürtingen, die nach Esslingen am Neckar und Filderstadt die drittgrößte im Landkreis Esslingen ist, bietet nicht nur eine erstklassige Innenstadtlage, sondern auch eine Fülle an kulturellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten. Nürtingen erstreckt sich über knapp 47 km<sup>2</sup> und ist damit die größte Stadt im Landkreis. Seit dem 1. Februar 1962 trägt sie den Titel einer Großen Kreisstadt. Durch eine Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Frickenhausen, Großbettlingen, Oberboihingen, Unterensingen und Wolfschlugen wird die lokale Zusammenarbeit gestärkt und eine umfassende Infrastruktur geschaffen. Die Altstadt von Nürtingen, auf einem ehemaligen Umlaufberg des Neckars gelegen, erzählt von der reichen Geschichte und dem Charme der Region. Die natürliche Schönheit der Umgebung, eingebettet zwischen Albtrauf und Vorland der mittleren Schwäbischen Alb, verleiht der Stadt eine einzigartige Atmosphäre. Neben dem historischen Flair bietet Nürtingen eine herausragende verkehrstechnische Anbindung zur B 313, was eine schnelle Erreichbarkeit der A8 in Richtung Flughafen und Landesmesse Stuttgart ermöglicht. Diese strategische Lage unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie für Investoren, die nicht nur am aktuellen Potential interessiert sind, sondern auch an der zukünftigen Entwicklung dieser aufstrebenden Stadt.



Objektnummer: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 251.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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: 24364011 - 72622 Nürtingen – Sää

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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