

Nürtingen / Hardt – Hardt

# Großzügiges Familienparadies mit Panoramablick

Objektnummer: 24364004



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 805 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

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

Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24364004                  |
| Wohnfläche   | ca. 265,18 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7.5                       |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1982                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 995.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 93.10 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 13.12.2025      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuernng                 | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 2013           |



Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie







VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

www.von-poll.com



VON POLL  
FINANCE

## 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 €

**3,19% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,29% p.a.             | 3,40% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,11% p.a.             | 3,19% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,43% p.a.             | 3,50% p.a.               |

Stand 04.11.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

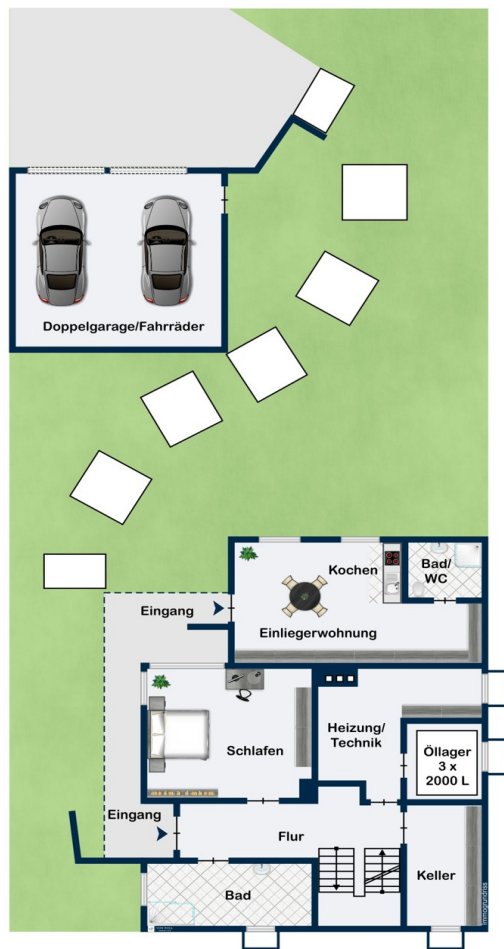


www.vp-finance.de

www.von-poll.com

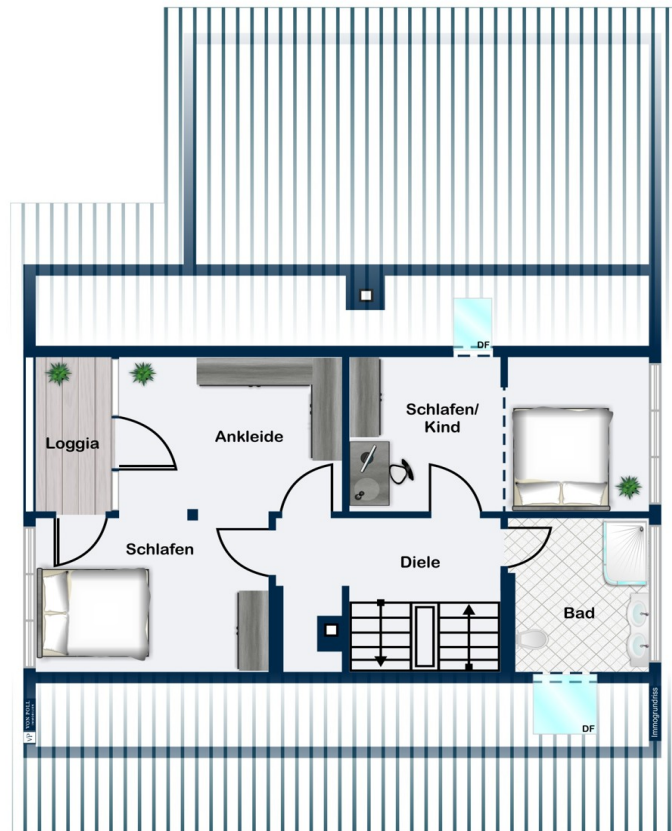
Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## 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: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Ihr großzügiges Familienparadies mit Panorama-Aussichtslage. Wir freuen uns, Ihnen dieses einladende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1982 vorzustellen, das durch seine besondere Lage und außergewöhnliche Ausstattung besticht. Auf einem großzügigen 805 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie alles, was das Herz begehrt. Ein Zuhause mit Herz und Seele. Das Herzstück des Hauses befindet sich im ersten Obergeschoss, wo ein weitläufiges Raumkonzept großzügige Wohnräume entstehen lässt. Freiliegende Holzbalken verleihen dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre. Der offene Übergang vom weitläufigen Wohnbereich zur modernen Küche ist ein architektonisches Highlight und schafft eine harmonische Verbindung. Hier genießen Sie nicht nur das Kochen, sondern auch die Gesellschaft von Familie und Freunden und haben zudem noch eine fantastische Fernsicht. Die hochwertige Ausstattung der Küche lässt keine Wünsche offen. Der offene Kamin sorgt für gemütliche Abende, während die Fußbodenheizung in Kombination mit dem Parkettboden ein behagliches Raumklima schafft. Das geschmackvoll renovierte Badezimmer mit Eckbadewanne rundet das Wohlfühlambiente auf dieser Etage ab. Ein Blick in die Ferne. Durch die großen Panoramafenster haben Sie einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Landschaft, den Sie sowohl beim Kochen als auch im Wohnbereich genießen können. Der sonnige Balkon lädt dazu ein, den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen. Von verschiedenen Bereichen des Hauses gelangen Sie auf die neu angelegten Terrassen, die viel Raum für entspannte Stunden im Freien bieten. Raum für die ganze Familie. Das Obergeschoss beherbergt die privaten Rückzugsorte der Familie. Drei großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz, wobei zwei der Zimmer Zugang zu einer sonnigen Loggia mit herrlichem Ausblick haben. Ein lichtdurchflutetes Badezimmer, das 2015 modernisiert wurde, bietet mit seiner begehbaren Dusche höchsten Komfort. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Gartengeschoss erwartet Sie eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Eingang. Diese ist perfekt für Großeltern, Gäste oder heranwachsende Kinder geeignet und wurde ebenfalls mit einem neuen Badezimmer und einer modernen Küche ausgestattet. Zusätzlich befindet sich auf der Eingangsebene zum Haupthaus ein großes Zimmer, das ideal als Homeoffice genutzt werden kann, ein weiteres modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche sowie den Technik- und Heizungsraum. Stilvolle Renovierung und moderne Außenanlagen. Zwischen 2013 und 2015 wurde das Haus umfassend und stilvoll modernisiert und renoviert. 2023 erhielt die Außen- und Gartenanlage ein komplettes Makeover, sodass Sie nun die Privatsphäre auf den vielfältigen Terrassen genießen können, die den Sonnenverlauf perfekt einfangen. Der üppig bewachsene Garten bietet jedem Familienmitglied einen eigenen Rückzugsort.

2024 wurde der Balkon saniert und im Innenraum wurden die Holzbalkendecken zu modernen Oberflächen umgestaltet. Komfort und Flexibilität Abgerundet wird dieses Angebot durch eine geräumige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Fahrräder bietet. Zusätzlich stehen Ihnen zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. In diesem Wohnhaus finden Sie alles, was das Herz begehrt, und können sich auf ein Leben mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten freuen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Haus zu besichtigen und sich selbst von seiner Einzigartigkeit und seinem Charme zu überzeugen.



Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Ausstattung und Details

- Panorama Aussichtslage
- großzügige Raumgestaltung
- außergewöhnliche Architektur
- offener Kamin
- moderne Tageslichtbäder
- Offene, moderne Einbauküche
- hochwertige Terrassen- und Gartenanlage
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Doppelgarage
- zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage
- Umfangreiche Modernisierungen in 2024: Balkonsanierung, Decken- und Wandverkleidungen, Fassade - 2023: Gartenanlage umfangreich neu gestaltet - 2013 bis 2015: neue Heizung, alle Bäder, teilweise neue Fenster, Einbauküche, Bodenbeläge

Objektnummer: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## 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, Großbettingen, 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: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 93.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe & Manuela Sachs

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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