

Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

# Eleganz trifft auf Moderne - Ihr neues Zuhause mit Seele

Objektnummer: 25364010



KAUFPREIS: 1.460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 447 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

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

Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25364010
Wohnfläche	ca. 188,58 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.460.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

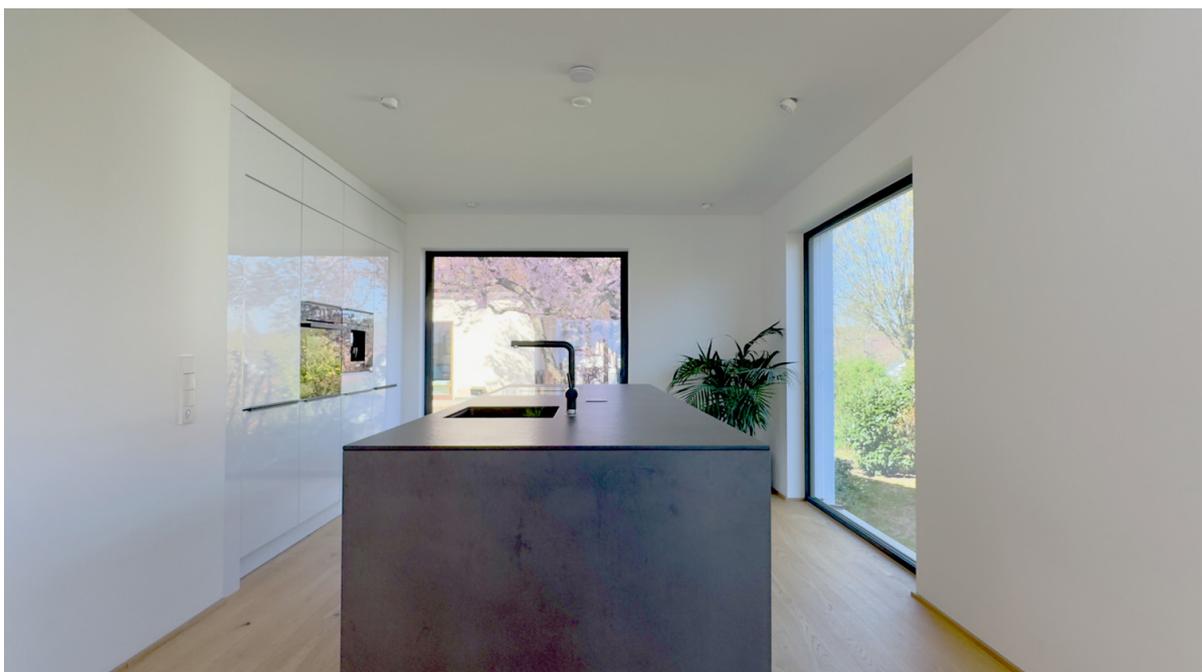
Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	21.05.2033	Endenergiebedarf	14.10 kWh/m²a
Befeuерung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2023

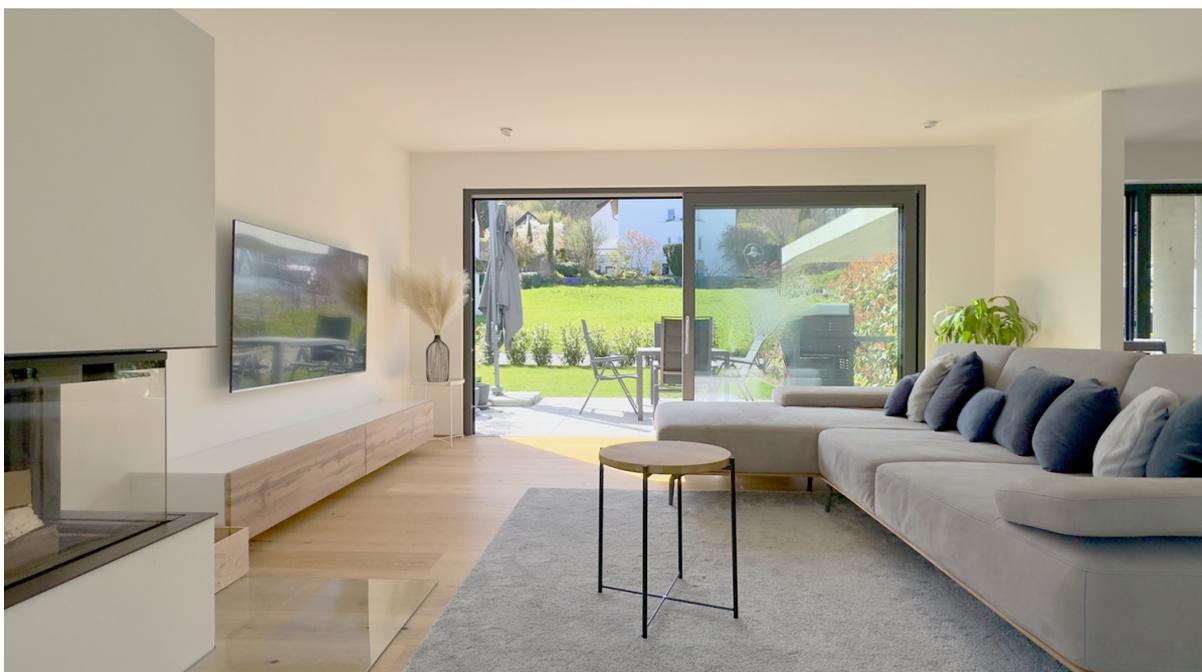
Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## 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 350.000 €

**3,54% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand 01.04.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

DEKRA  
Standard  
Sicherheitszertifikat für  
20 Jahre  
Standard 07H / 27H

Capital  
MARKT KOMPASS  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07141 50 88 00  
www.von-poll.com

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025

Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos  
Proven Expert

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.  
T.: 07021 - 50 44 88 0

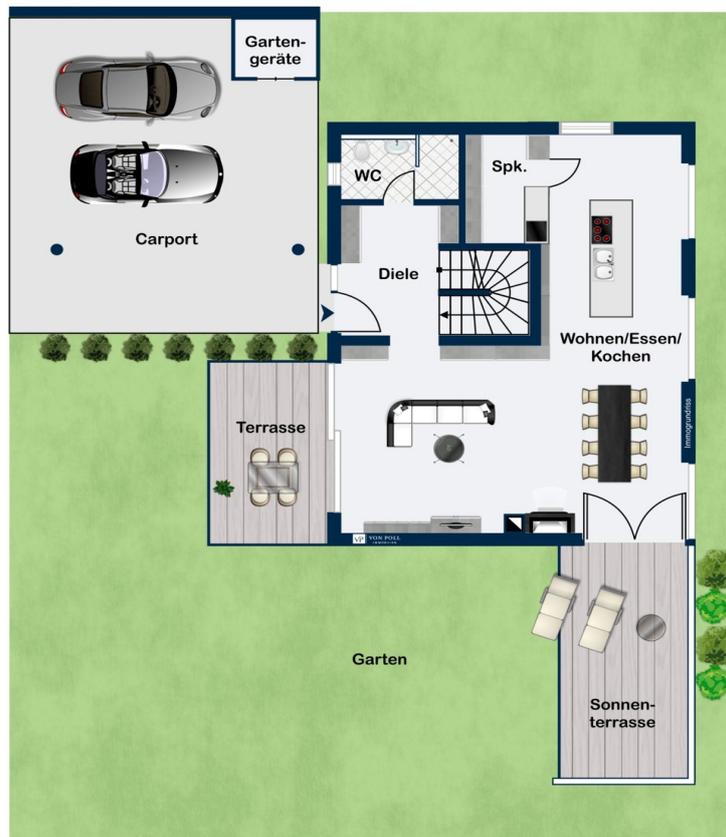
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

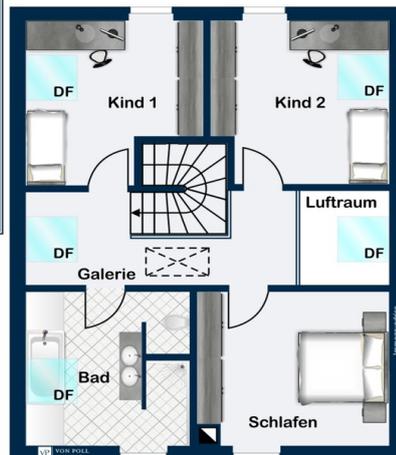
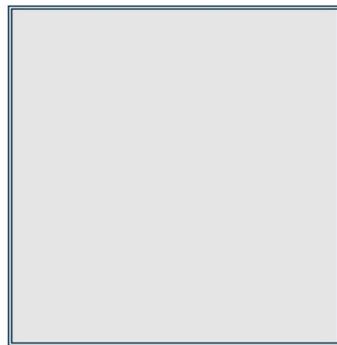
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

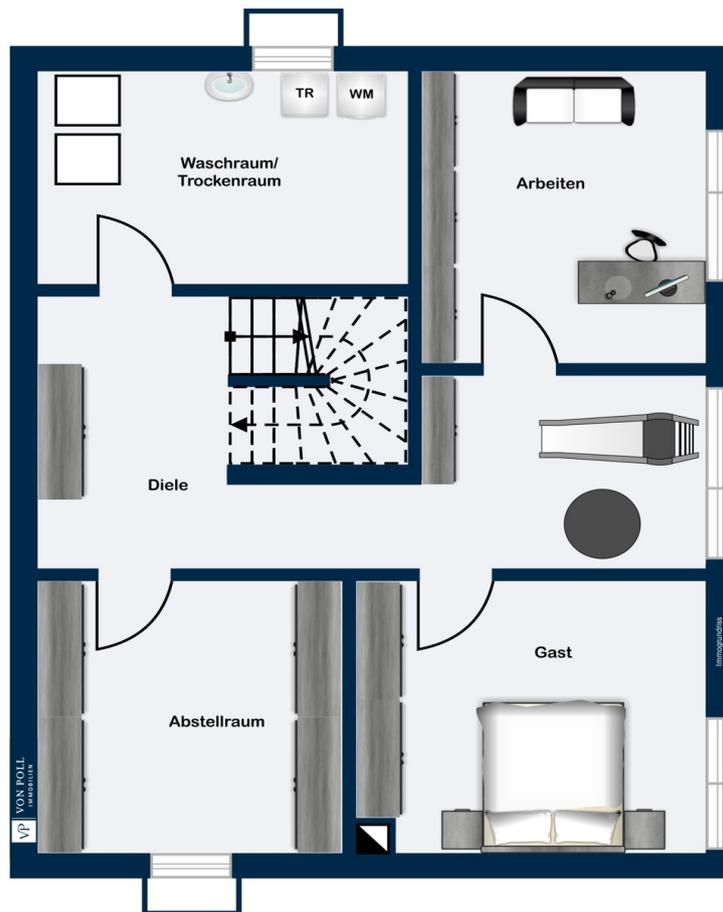
www.von-poll.com

Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## 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: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Stil, Komfort und Qualität auf höchstem Niveau. Gerade für all jene, die eigentlich den Traum vom eigenen Neubau hatten, ist dieses Haus eine ideale Alternative – ganz ohne Planungsstress, Wartezeiten oder unvorhergesehene Baukosten, und dennoch mit dem Gefühl, im eigenen Traumhaus anzukommen. Dieses außergewöhnlich schöne Einfamilienhaus, im Jahr 2023 in hochwertiger Bauweise fertiggestellt, vereint modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz. In einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung gelegen, bietet dieses Haus auf ca. 188,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 447 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein exzellentes Wohngefühl – mit durchdachten Details, wertiger Ausstattung und einem stimmigen Raumkonzept, das keine Wünsche offen lässt. Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet es ausreichend Raum für Familien, die Wert auf stilvolle Rückzugsorte und großzügige Lebensbereiche legen. Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer ermöglichen einen entspannten Start in den Tag – ganz ohne morgendliches Gedränge. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Gemütlichkeit zu einem Ort, an dem sich das Familienleben genauso gut entfalten kann wie gesellige Abende mit Freunden. Ein stilvoller Kaminofen sorgt dabei an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und schafft ein Ambiente voller Wärme und Geborgenheit – perfekt für entspannte Stunden mit einem Buch oder einem Glas Wein. Die angrenzende, hochwertig ausgestattete Küche mit großzügiger Kochinsel lädt ein zu kulinarischen Momenten und gemeinsamen Genussstunden. Ein angrenzender, großzügiger Vorratsraum sorgt für Ordnung und praktischen Stauraum im Alltag. Bei der Planung und Ausführung dieses Hauses wurde großer Wert auf Qualität und Ästhetik gelegt. Jede Materialwahl, jede Ausstattungskomponente wurde mit Liebe zum Detail ausgewählt – mit dem Ziel, ein Wohnambiente zu schaffen, das sowohl funktional als auch stilvoll ist. Modernste Haustechnik, darunter eine sehr sparsame sowie energieeffiziente modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühleffekt für die warmen Tage, rundet das ungewöhnlich nachhaltige Wohnkonzept ab. Die Raumaufteilung wurde gezielt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt – mit klaren Strukturen, behaglichen Rückzugsorten und gleichzeitig offen gestalteten Lebensbereichen. Die verwendeten Materialien und die moderne Bauweise garantieren nicht nur einen neuwertigen Zustand, sondern verleihen dem Haus eine besonders wertige und langlebige Ausstrahlung. Die ca. 3 Jahre Restlaufzeit der Gewährleistung seitens des Bauträgers sorgt dabei für zusätzliche Sicherheit und ein gutes Gefühl beim Einzug. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ruhig und dennoch hervorragend

angebunden. Kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen diese Lage besonders attraktiv für Familien, die ein harmonisches Gleichgewicht zwischen urbanem Leben und entspannter Wohnqualität suchen. Ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit stilvoller Architektur verbindet. Ein Haus, das nicht nur durch seine neuwertige Substanz überzeugt, sondern auch durch seine warme, einladende Atmosphäre. Für Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumkonzepte und ein erstklassiges Wohnumfeld legen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit. Gerne laden wir Sie ein, dieses besondere Haus persönlich kennenzulernen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, wie stilvoll, behaglich und zukunftssicher modernes Familienleben heute sein kann.

Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Ausstattung und Details

Baujahr 2023 – neuwertig, Erstbezugsqualität  
Wohnfläche ca. 188,88 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 447 m<sup>2</sup>  
6,5 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer  
2 moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer  
Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich  
Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich  
Hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kochinsel  
Großer, angrenzender Vorratsraum  
Fußbodenheizung im gesamten Haus, individuell regulierbar  
Elektrische Jalousien und Rollläden zur komfortablen Beschattung  
Sparsame und energieeffiziente Wärmepumpe als Heizsystem  
Moderne, hochwertige Ausstattung und Materialien  
Familienfreundliche Raumaufteilung mit großzügigen Rückzugsbereichen  
Sehr gepflegter Gartenbereich mit vielseitigem Nutzungspotenzial  
Ruhige, familienfreundliche Lage mit guter Infrastruktur  
Gewährleistung des Bauträgers noch aktiv

Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Alles zum Standort

Oberensingen ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Nürtingen im Landkreis Esslingen, Baden-Württemberg. Der Ort liegt am linken Ufer des Neckars und schließt unmittelbar nordwestlich an die Kernstadt Nürtingens an. Er befindet sich am östlichen Aufstieg zur Filderhochebene und liegt auf einer Höhe von etwa 274 Metern üNN. Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist ausgesprochen gut. Über die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 313 besteht ein schneller Anschluss an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Wendlingen). Zudem ist Oberensingen über die Omnibuslinie 74 der Stuttgarter Straßenbahnen AG mit dem Bahnhof Nürtingen und dem Bahnhof Filderstadt verbunden, die von der S-Bahn Stuttgart bedient werden. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, insbesondere durch die Nähe zum Neckar und zur Filderhochebene.

Objektnummer: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 14.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## 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)