

Nürtingen / Hardt – Hardt

# Großzügiges Familienparadies mit Panoramablick

CODE DU BIEN: 24364004



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 265,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 805 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24364004
Surface habitable	ca. 265,18 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	93.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.12.2025	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIENVertrauen 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

VP VON POLL  
FINANCEWIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSERWIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTENWir 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 Sollzins	effektiver 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.

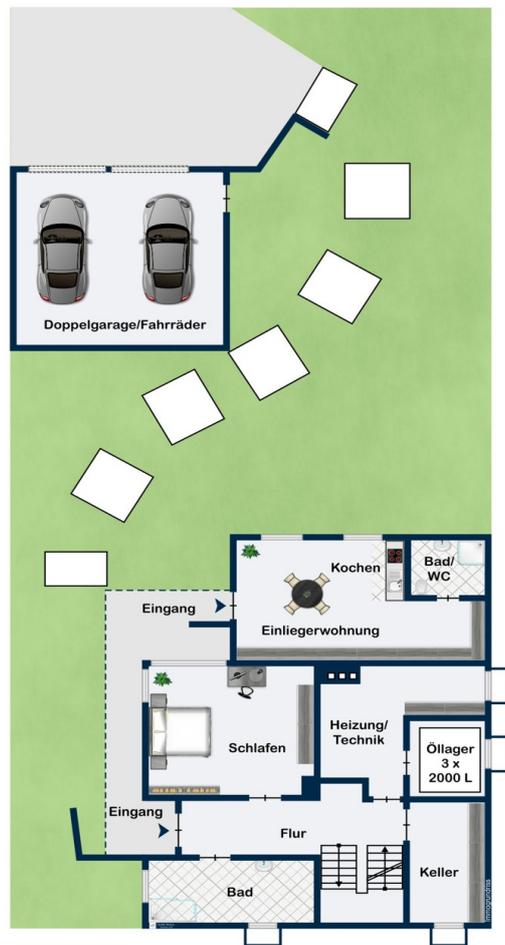
Stand 04.11.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

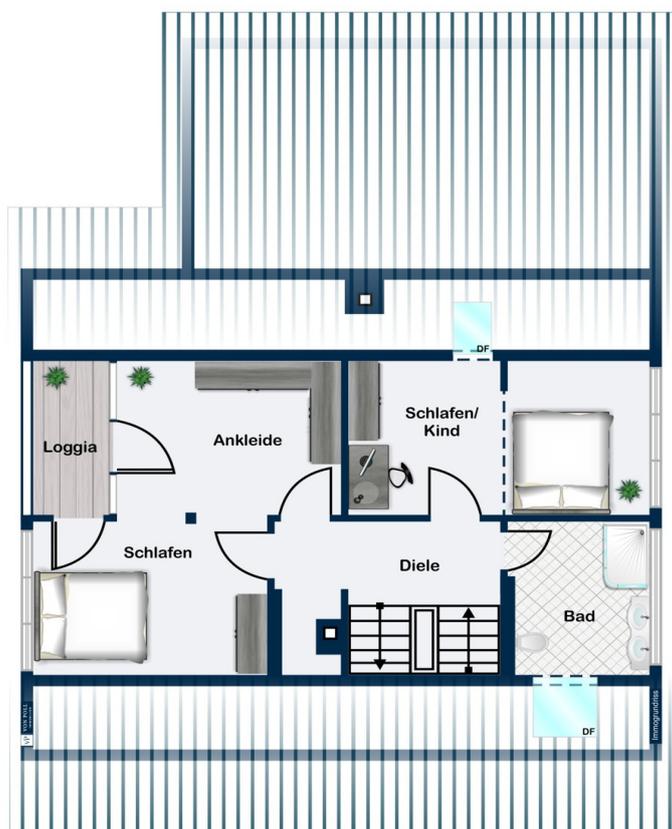
www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24364004 - 72622 Nürtingen / Hardt – Hardt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Krohe & Manuela Sachs

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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