

Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Einzigartige Investition: Wohn- und Geschäftshaus in 1A-Lage

Objektnummer: 23364027



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,17 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 197 m²

Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

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

Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	23364027	Kaufpreis	1.190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123,17 m ²	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2019
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		

Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	24.01.2034
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	265.53 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Die Immobilie



Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

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.

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

AKTUELLE ZINSEN		
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €		
3,24% p.a.		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,16% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,42% p.a.	3,53% p.a.
10 Jahre	3,16% p.a.	3,24% p.a.
30 Jahre	3,64% p.a.	3,72% p.a.

Stand per 30.01.2024

www.vp-finance.de

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

**VON POLL
IMMOBILIEN**



BELLEVUE
Best Prosperity
Agents
2024

Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate

**VON KUNDEN
EMPFOHLEN
2023**

Mehr Infos

Proven Expert



Google
★★★★★
Kundenrezensionen

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



www.von-poll.com

Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

Immobilien-
bewertung –
exklusiv und
professionell.

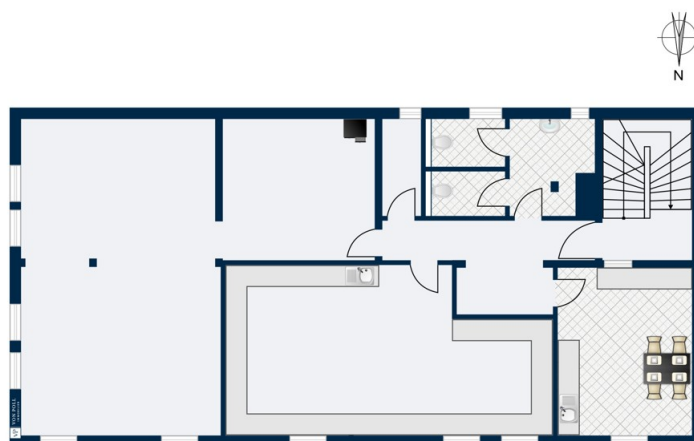
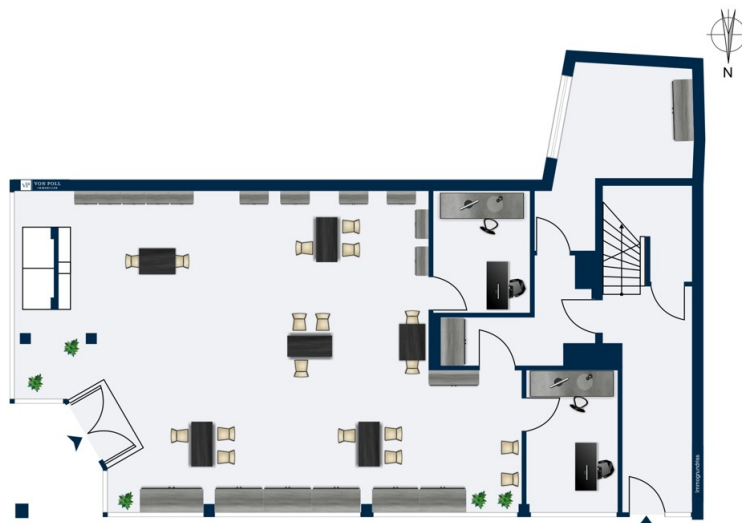
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

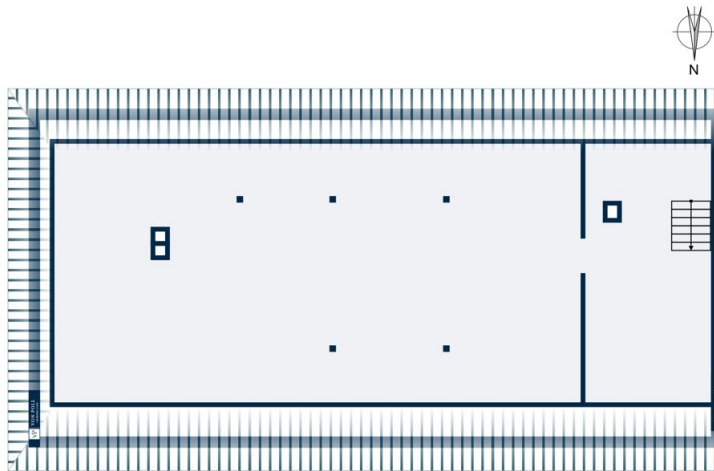
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

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: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Willkommen in Nürtingens belebter Fußgängerzone, wo sich eine einzigartige Gelegenheit für kluge Investoren bietet! Dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus präsentiert nicht nur große vermietbare Flächen, sondern stellt auch eine solide Kapitalanlage in einer 1A-Innenstadt- und Fußgängerzonen-Lage dar. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Ladenfläche, die langfristig an ein äußerst renommiertes Unternehmen vermietet ist. Der Mietvertrag beinhaltet u.a. Werkstatt und Sozialräume im ersten Obergeschoss und stellt damit eine zuverlässige Einnahmequelle dar. Die Räumlichkeiten der beiden vermieteten Etagen wurden umfänglich umgebaut und modernisiert. Das vom Mieter eingebaute Luft-/Luft- Wärmepumpen System dient zum Heizen und Kühlen einzelner Räumlichkeiten. Ein weiteres Highlight dieses Angebots ist der aktuell leerstehende Wohnbereich im zweiten Obergeschoss mit einer Wohnfläche von circa 123 Quadratmetern. Diese Etage bietet nicht nur großzügige Dimensionen, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für eine Modernisierung. Vielleicht lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf indem Sie eine exklusiven Wohnetage ausgestalten oder Sie schaffen eine mehr als attraktive Wohnstruktur für Studenten. Die Entscheidung liegt hier ganz bei Ihnen. Die Zukunft dieser Immobilie könnte darüber hinaus mit innovativen Ideen noch interessanter gestaltet werden. Ein möglicher Ausbau des Dachgeschosses durch Gauben eröffnet Ihnen ggf. weitere Möglichkeiten. Dieses zusätzliche Potenzial macht dieses Objekt besonders attraktiv für Kapitalanleger, die ihre Entscheidungen an einer langfristigen Wertsteigerung und Rentabilität festmachen. Die einzigartige Lage dieser Immobilie an einer der begehrtesten Adresse Nürtingens, ist für den Einzelhandel, für Wohnraumsuchende und Innenstadtliebhaber gleichermaßen interessant. Zudem wird Ihre Investition durch die solide Vermietung der Gewerbeflächen an eine führende Marke der Optik- und Brillenindustrie unterstrichen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in die Zukunft von Nürtingen zu investieren. In eine Stadt mit Dynamik und konkreten Vorhaben. Einiges wurde seitens der Kommune bereits umgesetzt, weitere Vorhaben sind in Planung. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich von diesem exklusiven Angebot überzeugen!

Objektnummer: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

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 km² 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: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 265.53 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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. **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: 23364027 - 72622 Nürtingen – Nürtingen-Stadtmitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com