

Nürtingen – Ersberg

Repräsentatives Familienanwesen in Bestlage am Ersberg

Objektnummer: 24364010



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241,24 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 830 m²

Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

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

Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Auf einen Blick

Objektnummer	24364010
Wohnfläche	ca. 241,24 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1968
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	54.32 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

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 €

3,32% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,24% p.a. gebundener Sollzins

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,82% p.a.	3,91% p.a.

Stand 07.05.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima
Klimawerte.de

www.vp-finance.de

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

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate
VON KUNDEN EMPFOHLEN 2023
Mehr Infos
Proven Expert

BELLEVUE
Best Property Agents 2024

Google
★★★★★
Kundenrezensionen

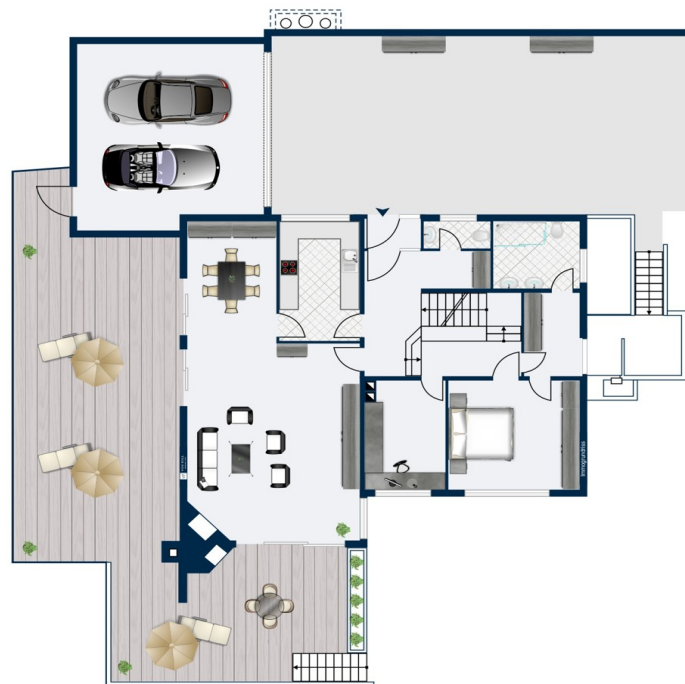
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

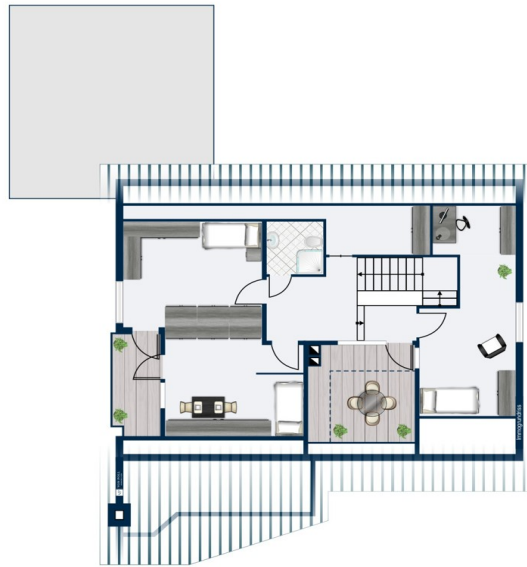
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

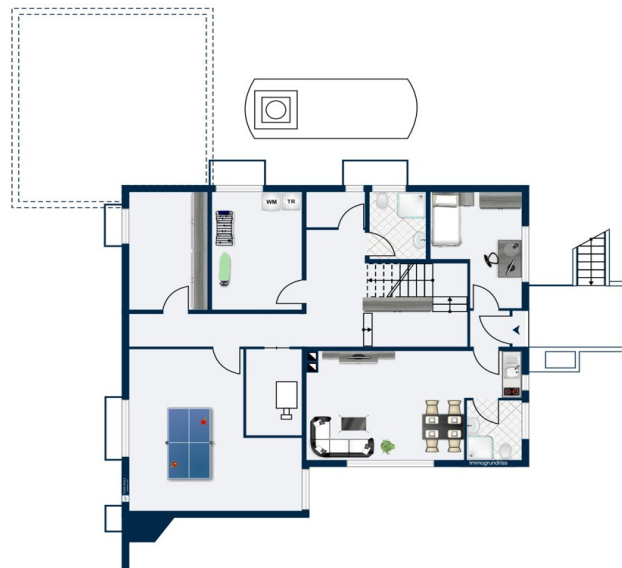
www.von-poll.com

Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

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: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu diesem großzügigen Anwesen in begehrter Wohnlage von Nürtingen am Ersberg. Dieses wundervolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1968 mit einer Fülle an Liebe zum Detail geplant, errichtet und kontinuierlich modernisiert. Dank der Luft-Wasser-Wärmepumpe und der Photovoltaik-Anlage dürfen Sie sich über zeitgemäße energetische Anlagen freuen. Das circa 830 Quadratmeter große Grundstück befindet sich fast am Gipfel des Ersbergs, eingebettet in eine ruhige Randlage mit fantastischem Blick auf die Burg Hohenneuffen, auf die Burg Teck, auf Felder und auf Wiesen. Hier in einem der schönsten Wohngebiete von Nürtingen finden Sie ein wahres Paradies für Kinder und eine perfekte Oase für Familien, die sich nach einer herzlichen Nachbarschaft und gleichzeitig viel Privatsphäre sehnen. Aber nicht nur Familien werden sich hier heimisch fühlen - auch Paare und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, werden von dem Platzangebot und der Flexibilität dieses Anwesens begeistert sein. Das Haus selbst und die Einliegerwohnung wurden von Anfang an mit höchster Qualität erbaut und entsprechen auch heute noch modernen Ansprüchen an Wohnkomfort. Kontinuierliche Modernisierungen haben das schön eingewachsene Anwesen frisch und gepflegt gehalten, während die ruhige Lage, die herrliche Aussicht und der großzügige Garten zu entspannten Momenten einladen. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinem offenen Kamin, der von zwei liebevoll gestalteten Naturstein-Terrassen umgeben ist. Die südausgerichtete Terrasse verfügt zudem über einen Aussenkamin, sodass Sie auch kühlere Abendstunden im Freien verbringen können. Die West-Terrasse ist teils überdacht. Die großen Fensterfronten lassen das Sonnenlicht hereinströmen und schaffen ein Gefühl von Offenheit und Verbundenheit mit der Natur, während Sie im Wohnzimmer am offenen Kamin das Panorama aus allen Blickwinkeln genießen können. 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. Als Fußbodenbelag hat die Eigentümerfamilie auf der Erdgeschossenebene seinerzeit einen sehr hochwertigen Naturstein aus Terrakotta gewählt, der sehr gut zum Charakter des Einfamilienhauses passt. Wenige Stufen erhöht befinden sich aktuell ein Elternschlafzimmer und ein freundliches Arbeitszimmer, ein Ankleidebereich mit Zugang zu einem kleinen Balkon und ein Badezimmer, welches erst kürzlich geschmackvoll modernisiert wurde. Im Obergeschoss erwarten Sie weitere gemütliche Rückzugsorte, darunter drei geräumige Schlafzimmer, eine südausgerichtete Loggia für einen fantastischen Weitblick und ein schöner West-Balkon für entspannte Abende. Ein kleines Duschbad und ein Abstellraum sind ebenfalls vorhanden. Bei

Sanierung des Daches könnte durch geschickte Planung ggf. eine Umsetzung von Gauben beim Bauamt angefragt werden, um noch mehr Wohnraum zu genießen. Im Kellergeschoss finden Sie neben einem großzügigen Hobbyraum auch praktische Einrichtungen wie einen Weinkeller, eine Waschküche und weitere Abstellmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern. Die Möglichkeit, die Einliegerwohnung entweder als Teil des Haupthauses oder als separaten Raum zu nutzen, bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es für ein Büro, eine kleine Praxis oder einfach als zusätzlichen Wohnraum für Gäste. Lassen Sie sich von diesem repräsentativen Haus verzaubern und entdecken Sie Ihren ganz persönlichen Ort der Ruhe und Geborgenheit, umgeben von einer liebevollen Nachbarschaft. 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: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Ausstattung und Details

- großzügiger Grundriss
- große Naturstein Süd-Terrasse mit Außenkamin
- große Naturstein West-Terrasse (teils überdacht)
- Loggia mit herrlichem Weitblick / West-Balkon
- übergroßer, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin
- Naturstein-Terrakotta-Fiesen in der Erdgeschosebene
- Tageslicht-Gäste-WC
- Tageslicht-Badezimmer im Erdgeschoß modernisiert / 2018
- leistungsstarker offener Kamin / 2008
- PV Anlage 5,75 KWp / 2009
- Luft / Wasser-Wärmepumpe / 2008
- größtenteils ausgetauschte Fenster / ab 2000
- elektrische Rolläden im Wohnbereich
- Hobbyraum und Weinkeller
- große Doppelgarage mit elektrischen Einzelgaragentoren mit Funkfernbedienung
- 4 KFZ-Stellplätze vor dem Haus
- Einliegerwohnung

Objektnummer: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

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: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 54.32 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24364010 - 72622 Nürtingen – Ersberg

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