

Nagold – Nagold

# TOP Lage von Nagold: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großes Grundstück mit 967 m<sup>2</sup> am Naturschutzgebiet

????????? ??????????: 23354025



???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 126,79 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 967 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ??? ??????

???????? ??????????	23354025	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 126,79 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	7	??????????	????????
???????????????? ???	4	????????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1964	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	346.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	20.09.2033	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

## 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 wenigen Klicks.

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

???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????





???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????





???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????



???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



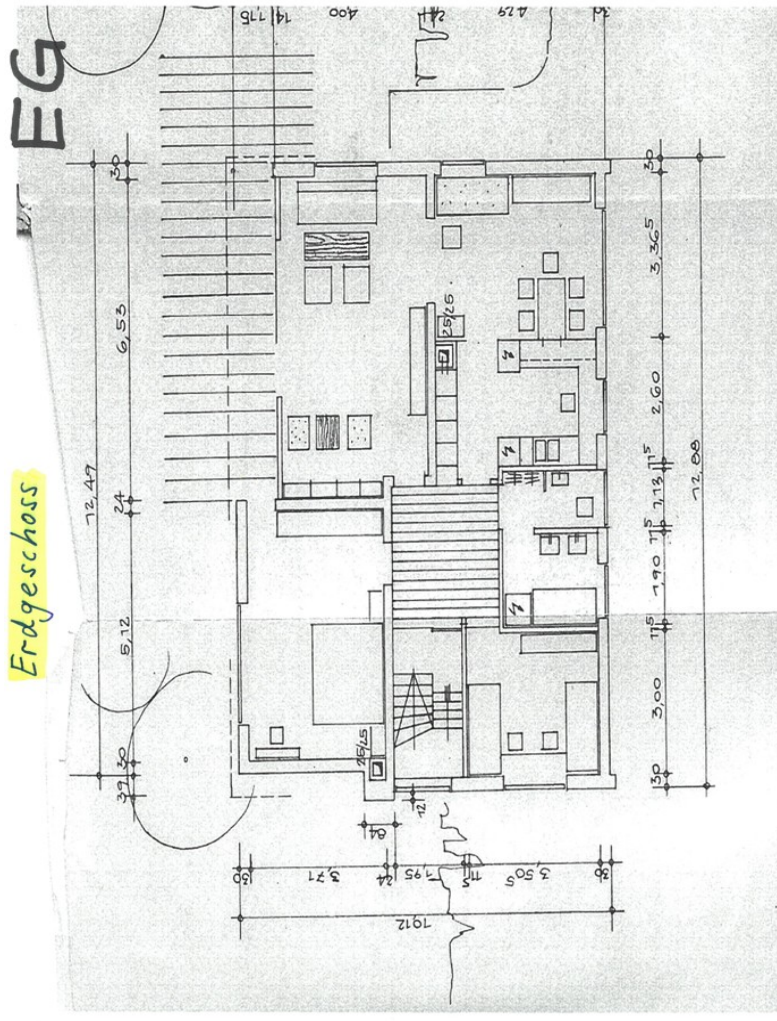
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

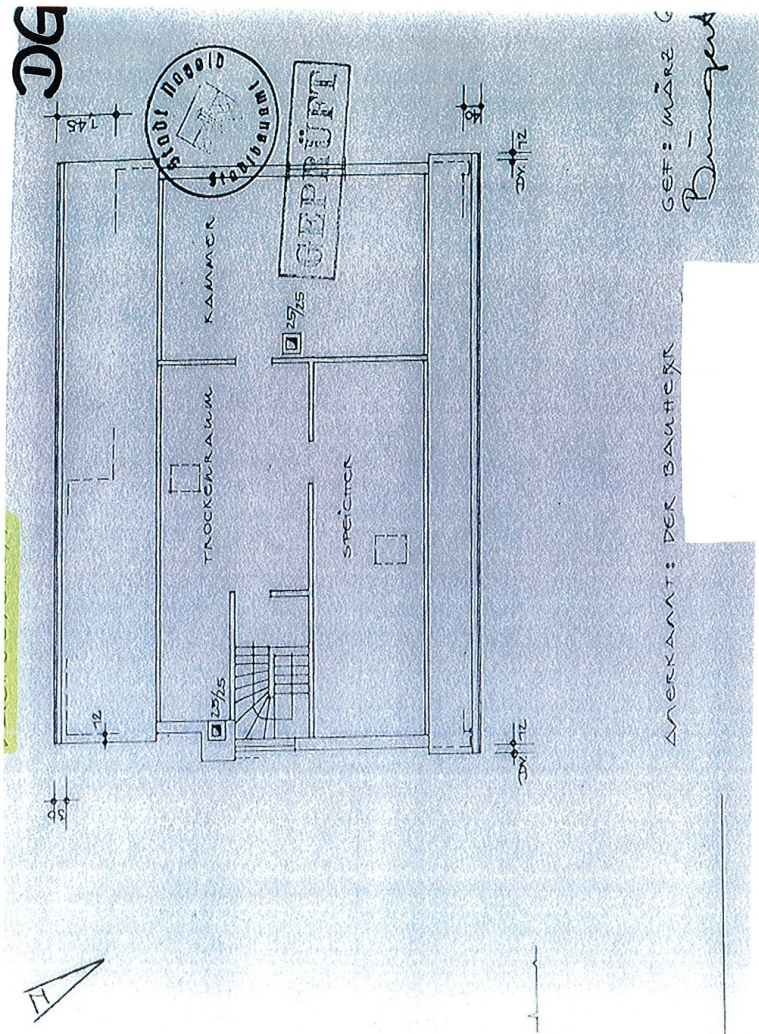
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

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







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

??? ?????? ???????????

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in der Top-Wohnlage in Nagold und bietet eine sehr seltene Gelegenheit zum Erwerb in dieser exklusiven Wohngegend. Die Lage des Hauses ist besonders ruhig, da es sich in einer Sackgasse befindet, die nur von Anwohnern befahren wird. Das Haus wurde im Jahr 1964 massiv erbaut und verfügt über eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung. Das nach Süden ausgerichteten Grundstück mit ca. 967 m<sup>2</sup> grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet und bietet einen herrlichen Blick auf die Burgruine. Der großzügige uneinsichtige Garten ist terrassiert und nach Süden ausgerichtet, was für viel Sonnenlicht und Entspannung im Freien sorgt. Da die Immobilie grundlegend renoviert werden muss, können Sie das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen & Wünschen gestalten. Die Bebauung nach § 34 Nachbarschaftsbebauung ist möglich, was zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die zum größten Teil baujahrestypische Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 3 Tageslicht-Badezimmer. Zudem gibt es insgesamt 2 x Balkone und eine uneinsichtige Terrasse mit Süd-Ausrichtung, die zu gemütlichen und entspannenden Stunden im Freien einlädt. Die Ausstattung des Hauses umfasst überwiegend neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1991. Eine Einliegerwohnung mit 2 Zimmern bietet zusätzlichen Wohnraum oder die Möglichkeit zur Vermietung. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden. Aufgrund des Alters des Gebäudes sind drei Schwachstellen bekannt. Im Schlafzimmer im oberen Bereich der Ecken an der Außenwand ist Feuchtigkeit festzustellen. Im separaten WC und im Kinderzimmer muss die Fensterabdichtung überprüft und erneuert werden. Insgesamt bietet diese Immobilie eine Vielzahl von Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Renovierung. Die Aussichtslage, die Ruhe der Umgebung und die Nähe zu einem Naturschutzgebiet machen das Haus zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne.

??????? ????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

????????????????? ??? ??????????

- TOP Wohnlage in Nagold
- Sehr seltene Gelegenheit zum Erwerb in dieser exklusiven Wohnlage
- Bebauung nach § 34 Nachbarschaftsbebauung möglich
- Ruhige Wohnlage aufgrund einer Sackgasse (nur Anliegerverkehr)
- Grundstück grenzt direkt an ein Naturschutzgebiet
- Aussichtslage mit Blick auf die Burgruine "Hohennagold"
- Großes Grundstück mit ca. 967 m<sup>2</sup>
- Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Überwiegende neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Großzügiger Garten mit Terrassierungen (Hanglage) mit Süd-Ausrichtung
- Einliegerwohnung mit 2 Zimmer
- Garage vorhanden

???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

??? ??? ??? ????????????

Nagold: ist eine Stadt mit ca. 22.985 Einwohner (411 m ü. NHN) in Baden-Württemberg, etwa 50 Kilometer südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart und rund 25 Kilometer nordöstlich von Freudenstadt. Sie ist nach der Kreisstadt Calw die zweitgrößte Stadt des Landkreises Calw und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald sowie zur Landschaft des Hecken- und Schlehengäu und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Seit 1. Januar 1981 ist Nagold Große Kreisstadt. Folgenden Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Nagold (im Uhrzeigersinn, beginnend im Osten): Jettingen und Mötzingen (beide Landkreis Böblingen), Rottenburg am Neckar (Landkreis Tübingen), Eutingen und Horb (beide Landkreis Freudenstadt) sowie Haiterbach, Rohrdorf, Ebhausen und Wildberg (alle Landkreis Calw). Geografie: Nagold liegt am Rande des Schwarzwaldes zum Heckengäu in einer Talweitung beim Einfluss der Waldach in die Nagold. Die Altstadt liegt am rechten Flussufer. Am Ufer gegenüber liegt der Schlossberg mit der Ruine Hohennagold auf einer Höhe von 529,9 m ü. NHN. Im Nagoldtal ist der für den Schwarzwald charakteristische Buntsandstein angeschnitten, die Höhen bestehen überwiegend aus Muschelkalk und gehören zum Heckengäu. Verkehr: Nagold ist von der Bundesautobahn 81 (Stuttgart–Singen) über die Ausfahrt Rottenburg am Neckar oder die Ausfahrt Gärtringen auf Straßenverbindungen ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen. Von Gärtringen über Herrenberg auf der Landesstraße L1362 bzw. L362 (bis 2018 als Bundesstraße 28 eingestuft), die auf dem 500 m langen Nagolder Viadukt über das Tal führt. Eine Bundesstraße im Stadtgebiet ist die Nord-Süd-Verbindung der B 463 Calw – Horb – Rottweil. Nagold liegt an der Nagoldtalbahn von Pforzheim nach Horb am Neckar und weiter nach Tübingen. Neben der Station „Bahnhof“ gibt es die Haltepunkte Stadtmitte, Steinberg und Iselshausen. In Horb (in Richtung Zürich), Pforzheim (in Richtung Karlsruhe) und Stuttgart bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Bahnfernverkehrsnetz. Neben dem Stadtverkehr verbinden Regionalverkehrsbuslinien Nagold mit Ammerbuch, Calw, Herrenberg und Horb. Die Buslinie 7794 (im VVS-Verbund 774 + 770) verbindet Nagold und das obere Nagoldtal regelmäßig mit dem Bahnhof Herrenberg, dem Endhaltepunkt der S-Bahn-Linie 1, die über Böblingen, Stuttgart, Esslingen am Neckar und Plochingen nach Kirchheim unter Teck führt. In Herrenberg, Bondorf und Nebringen besteht Anschluss an die Bahnstrecke Stuttgart–Horb, in Altingen Anschluss an die Ammertalbahn (Herrenberg–Tübingen). Die Stadtverkehrslinien zum Lemberg (Realschule, Gertrud-Teufel-Seniorenzentrum, Kreiskrankenhaus), zum Steinberg und Industriegebiet Wolfsberg sowie zum Kernem verkehren unter der Woche im Halbstundentakt. Auch Emmingen, Pfrondorf und Mindersbach haben einen Taktverkehr. Die südlichen Stadtteile Gündringen, Hochdorf, Schietingen und



Vollmaringen werden von RVS SüdwestBus mit den Linien 7400 und 7405 bedient.

???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 346.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

???????? ??????????: 23354025 - 72202 Nagold – Nagold

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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