Nagold

Zentrale Lage, 3 WE im Altbaustil mit hohen Räumen und moderner Außenansicht

Objektnummer: 26200008



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 291 m² • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 414 m²

Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

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

Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Auf einen Blick

Objektnummer	26200008
Wohnfläche	ca. 291 m²
Zimmer	9.5
Badezimmer	3
Baujahr	1902
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Vermietbare Fläche	ca. 291 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

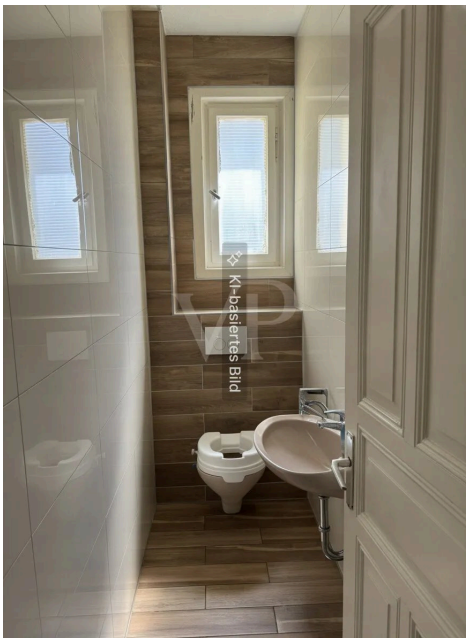
Die Immobilie

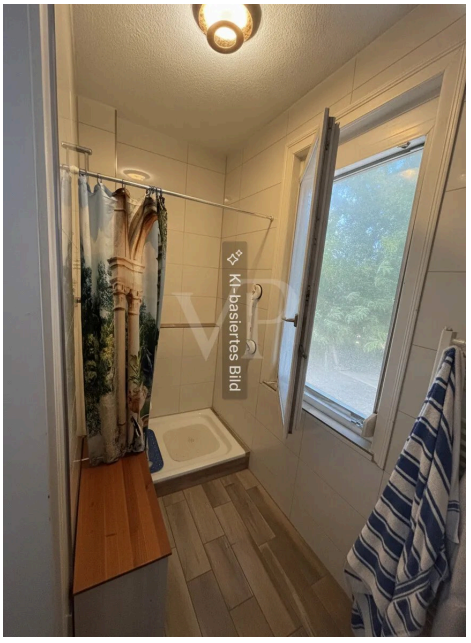




Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie

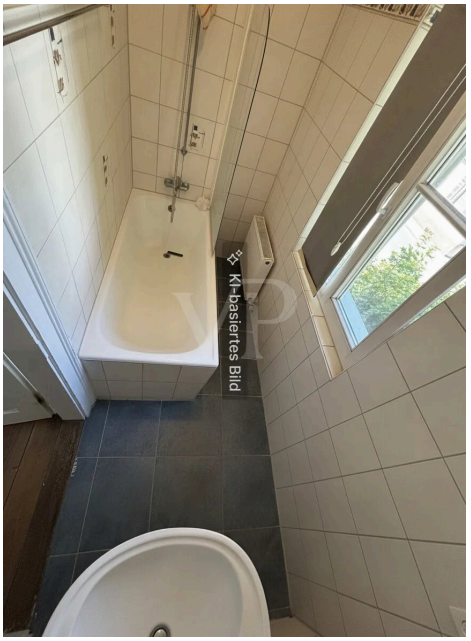




Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie

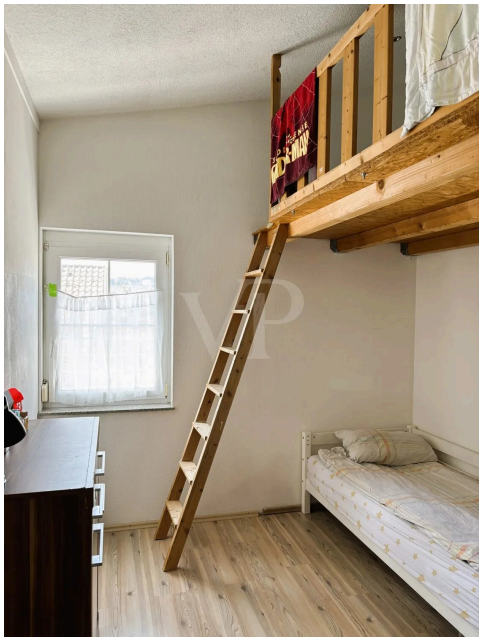




Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

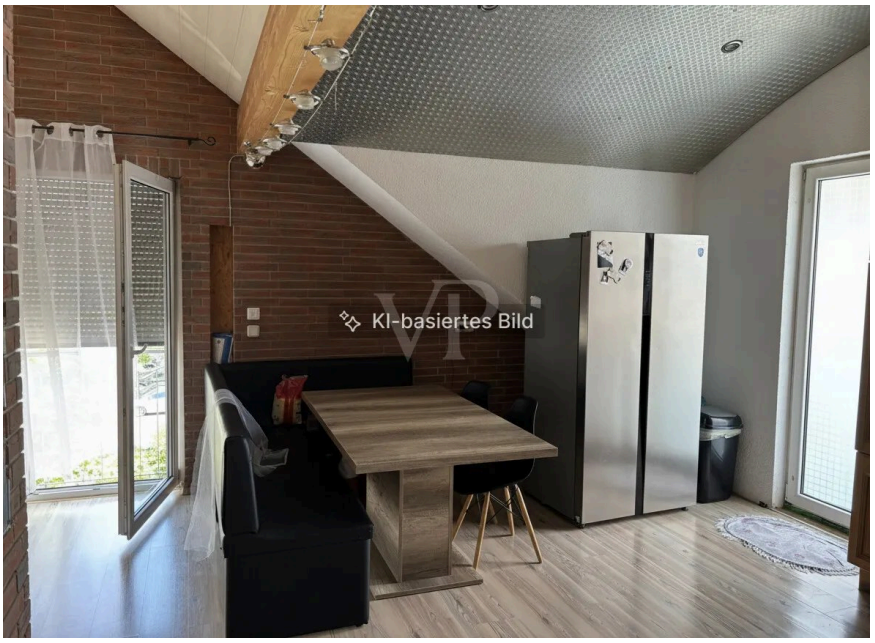
Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie





Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Die Immobilie



Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Haltung, gewachsen aus der Gründerzeit und zugleich sichtbar in der Gegenwart angekommen: Auf ca. 291 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet sich ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, 9,5 Zimmern, drei Bädern und drei großzügigen Balkonen. Der Altbaustil ist hier nicht Kulisse, sondern Substanz. Hohe Räume, historische Holzinnentüren, Wohnungseingangselemente mit Verglasung, teils Stuckdecken und Holzfensterrahmen erzählen von 1902, während Sanierungen an Fenstern, Vollwärmeschutz, Sanitärbereichen, Kellerräumen, Außenanlagen und der Dachneubau aus 2004 das Haus zuverlässig in die Gegenwart führen. Die Gasheizung wurde 2022 erneuert.

Schon im Treppenhaus setzt der warme Holzhandlauf einen ruhigen Akzent, während weiße, verglaste Wohnungstüren und Oberlichter dem Aufgang jene helle, gediegene Stimmung geben, die man an alten Häusern so schätzt. Hinter den Türen öffnen sich Wohnungen mit einer angenehmen Mischung aus Bestand und Alltagstauglichkeit. Holzdielen aus American Pitch Pine bringen Wärme in die Räume, in den Schlafzimmern sorgen Rollläden für Zurückgezogenheit. Zwei Einbauküchen befinden sich im Obergeschoss und Dachgeschoss (EG-Küche im Mietereigentum), Kabelanschluss und Satellitenanlage sind vorhanden. Die drei Bäder verteilen sich stimmig auf die Einheiten und unterstreichen den Charakter eines Hauses, das nicht auf schnellen Effekt setzt, sondern auf solide Bewohnbarkeit.

Im Dachgeschossbad treffen helle Wandfliesen auf grünliche Bodenfliesen, die Badewanne liegt unter einem breiten Fenster, daneben ordnet sich die Dusche kompakt und praktisch ein. Das separate WC im Obergeschoss wirkt durch das schmale Fenster, die kleinen Dekorfliesen und den türkisfarbenen Boden frisch, fast mediterran in seiner Farbigkeit. Besonders schön zeigt sich der Alltag auf den Balkonen. Der Balkon im Dachgeschoss liegt geschützt unter dem großen Bogen der Dachlinie, mit Pflanzkästen, Tischplatz und weitem Blick über Dächer, Bäume und die sanft ansteigende Umgebung. Die zentrale Lage verbindet kurze Wege mit einer angenehm gewachsenen Nachbarschaft.

Auch die äußere Erscheinung bleibt eigenständig. Die moderne Außenansicht mit gelber Fassade, grauen Dachflächen und übereinanderliegenden Balkonen wirkt freundlich, aufgeräumt und selbstbewusst zur Straße hin. Das ca. 414 Quadratmeter große Grundstück ist bewusst urban gehalten, ohne Garten, dafür mit Innenhof, Gerätehäuschen, zwei Tiefgaragenstellplätzen und einem weiteren Stellplatz. Das Haus ist voll unterkellert; Gewölbekeller, teils Ziegelböden im Untergeschoss, Heizraum mit Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüssen schaffen robuste, gut nutzbare Nebenflächen. Im Keller vermitteln die weiß verputzten Gewölbe, kleinen Fenster und Ziegelböden eine handfeste, angenehm kühle Atmosphäre. Eine Immobilie mit

Substanz, drei eigenständigen Einheiten und einer Präsenz, die auch als Kapitalanlage ruhig und überzeugend auftritt.

Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus
- Altbau aus der Gründerzeit
- 3 Wohneinheiten
- 3 großzügige Balkone
- kein Garten
- 2 TG-Stellplätze
- 1 weiterer Stellplatz
- Gerätehäuschen
- 2 Einbauküchen (OG, DG)
- Sanierung (Fenster, Vollwärmeschutz, Sanitär, Kellerräume, Außenanlagen, etc.) und Dachneubau in 2004
- Gasheizung 2022 mit Gasanschluss
- Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüsse im Heizraum
- voll unterkellert
- Gewölbekeller
- tlw. Ziegelböden im UG
- Kabelanschluss und Satellitenanlage
- Innenhof
- historische Wohnungseingangselemente mit Verglasung
- Holzdielenböden, American Pitch Pine
- historische Holzinnentüren
- tlw. Stuckdecken und Holzfensterrahmen
- Rollläden in den Schlafzimmern

Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Alles zum Standort

Nagold präsentiert sich als eine wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit rund 24.000 Einwohnern, die durch eine ausgewogene Altersstruktur und eine solide Erwerbsbevölkerung geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer gut entwickelten Infrastruktur, die neben einem breiten Schulangebot auch eine umfassende medizinische Versorgung bietet. Die regionale Verkehrsanbindung, insbesondere in Richtung Stuttgart, gewährleistet eine attraktive Erreichbarkeit. Der Immobilienmarkt in Nagold zeichnet sich durch moderate Preisniveaus aus, die stabile und nachhaltige Wertsteigerungen ermöglichen, was die Stadt zu einem verlässlichen Standort für langfristige Investitionen macht.

Im Herzen Nagolds profitieren Investoren von einer hervorragenden Lage mit unmittelbarem Zugang zu vielfältigen Annehmlichkeiten. Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und reicht von Discountern wie Lidl und ALDI Süd, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu bequemen Convenience-Stores wie dem Rewe to go und einem florierenden Einzelhandel. Diese Nahversorgung sichert eine hohe Lebensqualität und spricht eine breite Mieterschaft an.

Das Bildungsangebot ist mit mehreren Schulen, darunter das renommierte Otto-Hahn-Gymnasium und die Zellerschule Gemeinschaftsschule, in nur drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was Familien und junge Berufstätige gleichermaßen anspricht. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte, Hausarztpraxen sowie Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, wobei die wichtigsten Einrichtungen in fünf bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das nahegelegene Kreiskrankenhaus rundet das Gesundheitsangebot ab und unterstreicht die Attraktivität der Lage für eine breite Zielgruppe.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das Standortprofil ideal: Sportanlagen, Parks und kulturelle Einrichtungen wie die Stadthalle oder das Jugendhaus Nagold YOUZ sind in wenigen Minuten erreichbar und fördern ein lebendiges Gemeinschaftsleben. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien und dem Bahnhof Nagold, der in etwa vier bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine schnelle und komfortable Mobilität.

Für Investoren bietet Nagold somit ein ausgewogenes Zusammenspiel aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und Wertsteigerungspotenzial. Die Lage überzeugt durch ihre Vielseitigkeit und die Nähe zu wichtigen Versorgungs- und Freizeitangeboten, was eine langfristige Vermietbarkeit und eine attraktive Rendite in einem wirtschaftlich starken Umfeld sicherstellt.

Objektnummer: 26200008 - 72202 Nagold

Sonstige Angaben

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: 26200008 - 72202 Nagold

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar
Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0
E-Mail: horb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com