Nürtingen – Hardt

Freistehendes Zweifamilienhaus auf beeindruckendem Grundstück in exklusiver Wohnlage

Objektnummer: 26364018



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255.11 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1022 m^2

Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

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

Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Auf einen Blick

Objektnummer	26364018
Wohnfläche	ca. 255.11 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	361.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Die Immobilie





Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

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: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Ein erster Eindruck

In ausgesprochen ruhiger und naturnaher Wohnlage von Nürtingen-Hardt erwartet Sie dieses freistehende Zweifamilienhaus auf einem beeindruckenden, ca. 1.022 m² großen Grundstück.

Die attraktive Sackgassenlage mit entsprechend geringem Anliegerverkehr, das gewachsene und gepflegte Wohnumfeld sowie die aufgelockerte Nachbarbebauung verleihen dieser Immobilie eine besondere Wohnqualität und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das im Jahr 1960 errichtete Wohnhaus bietet ca. 255 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Vier Terrassen und ein Balkon schaffen schöne Rückzugsorte im Freien und laden dazu ein, die ruhige und grüne Umgebung zu genießen. Eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie drei zusätzliche Außenstellplätze runden das großzügige Platzangebot ab.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen, das Haus im Zuge einer umfassenden Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen und heutigen Wohnansprüchen neu zu gestalten.

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. So wurden die Fenster größtenteils ausgetauscht, einzelne Badezimmer und Bodenbeläge erneuert sowie die Heizungsanlage im Jahr 2020 auf eine Pelletheizung umgestellt. Dennoch besteht weiterer Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus mit ausreichend Raum für ein gemeinsames und dennoch eigenständiges Wohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – die vorhandene Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Besonders interessant ist darüber hinaus das Potenzial des großzügigen Grundstücks.

Neben der Modernisierung des bestehenden Wohnhauses lässt sich auch eine vollständige Neuentwicklung des Grundstücks in Betracht ziehen. Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan besteht, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer möglichen Neubebauung grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der umliegenden Bebauung. Ein Abriss mit anschließender Neubebauung wäre entsprechend im Vorfeld mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzustimmen und hinsichtlich seiner Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

Auch die Lage überzeugt: Nürtingen-Hardt ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Wohnstruktur und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Wiesen, Felder und weitläufige Grünflächen befinden sich in der Umgebung und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind die Nürtinger Innenstadt sowie die umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Die ruhige Sackgassenlage unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die nicht nur ein Haus, sondern vor allem ein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Perspektiven in einem attraktiven Wohnumfeld suchen. Ob Modernisierung, Mehrgenerationenwohnen oder die Verwirklichung eines vollständig neuen Wohnkonzepts – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, eigene Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns darauf, Ihnen das Haus und sein Potenzial vor Ort zu zeigen.

Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Ausstattung und Details

Gebäude & Grundstück
- Freistehendes Zweifamilienhaus, Baujahr 1960
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.022 m²
- Ca. 255 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten
- Ruhige Sackgassenlage mit geringem Anliegerverkehr
- Gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld mit aufgelockerter Nachbarbebauung
- Weitläufiger Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Vier Terrassen
- Ein Balkon
- Eine Doppel-, eine Einzelgarage sowie drei zusätzliche Außenstellplätze

Ausstattung & Modernisierungen
- Größtenteils bereits ausgetauschte Fenster
- Teilweise modernisierte Badezimmer
- Teilweise erneuerte Bodenbeläge
- Umstellung der Heizungsanlage auf Pelletheizung im Jahr 2020
- Weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Großzügige Raumaufteilung mit vielfältigen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten

Nutzungsmöglichkeiten & Entwicklungspotenzial
- Zwei separate Wohneinheiten
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine großzügige Familiennutzung
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung möglich
- Umfangreiche Modernisierung und individuelle Neugestaltung des Bestands denkbar
- Attraktives Grundstück mit Potenzial für eine vollständige Neuentwicklung
- Kein Bebauungsplan vorhanden; mögliche Neubebauung vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung und Genehmigung
- Planungsrechtliche Beurteilung einer Neubebauung grundsätzlich nach § 34 BauGB, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen

Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Alles zum Standort

Nürtingen zählt zu den gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandorten im Landkreis Esslingen und verbindet die Nähe zur Metropolregion Stuttgart mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert. Die attraktive Innenstadt, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein umfassendes Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die B313 besteht eine schnelle Verbindung zur A8 Stuttgart–München und damit in Richtung Stuttgart, Flughafen und Messe. Reutlingen und Tübingen sind ebenfalls gut erreichbar. Der Nürtinger Bahnhof bietet mit dem Metropolexpress (MEX) regelmäßige Verbindungen unter anderem nach Stuttgart, Plochingen und Tübingen.

Nürtingen-Hardt zählt zu den besonders exklusiven und begehrten Wohnlagen im Raum Nürtingen. Der kleinste Stadtteil Nürtingens zeichnet sich durch seinen ausgesprochen ruhigen, gewachsenen Charakter, eine hochwertige Wohnbebauung und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Großzügige Grundstücke, viel Grün und ein gepflegtes Wohnumfeld prägen das Ortsbild und verleihen Hardt seine besondere Wohnqualität.

Wiesen, Felder und weitläufige Grünflächen liegen unmittelbar vor der Haustür und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Gleichzeitig ist die Nürtinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischen Einrichtungen und gastronomischen Angeboten in kurzer Zeit erreichbar.

Durch die Lage zwischen Nürtingen und Wolfschlugen verbindet Hardt auf besondere Weise Privatsphäre, Naturnähe und eine exklusive Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen und einer sehr guten Anbindung an die wirtschaftsstarken Standorte der Region Stuttgart.

Objektnummer: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

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: 26364018 - 72622 Nürtingen – Hardt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com