Nürtingen – Braike

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 26364027



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1023 m²

Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

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

Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Auf einen Blick

Objektnummer	26364027
Wohnfläche	ca. 227 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.03.2031

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	221.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie





Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Die Immobilie



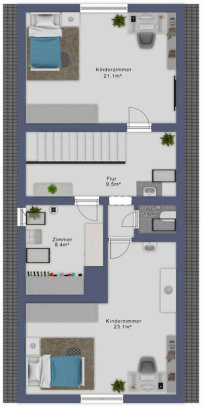


Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

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: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Ein erster Eindruck

Eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage: In der Nürtinger Braike erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen, das mit seiner großzügigen Architektur, dem weitläufigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten beeindruckt.

Das 1964 mit viel Liebe zum Detail errichtete Wohnhaus besitzt einen unverwechselbaren Charakter und ein bemerkenswertes Raumangebot. Großzügige Grundrisse, ein separat zugänglicher Wohnbereich sowie attraktives Entwicklungspotenzial bieten ideale Voraussetzungen für ein individuelles Zuhause mit persönlicher Handschrift.

Die Immobilie liegt auf einem ca. 1.023 m² großen Eckgrundstück und wird von einem weitläufigen Garten umgeben. Die reizvolle Hanglage vermittelt ein besonderes Gefühl von Weite und verleiht dem Haus eine markante Präsenz. Zwei Terrassenbereiche, geschützte Rückzugsorte und großzügige Gartenflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten für das Leben im Grünen – ob als Spielfläche, Nutzgarten oder einfach als privater Ort zum Entspannen. Zugleich bietet das Grundstück viel Privatsphäre und einen reizvollen Rahmen für schöne Stunden im Freien.

Das ruhige, familienfreundliche Wohnumfeld eignet sich hervorragend für Familien, Paare und Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Auch für unterschiedliche Lebensphasen und generationenübergreifende Wohnkonzepte bietet das großzügige Raumangebot interessante Möglichkeiten.

Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Diese eröffnet beste Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung – von einer modernen offenen Küche mit Kochinsel bis zur einladenden Familienküche mit zentralem Essplatz. Große Fensterflächen schaffen eine helle Atmosphäre, verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige, teilweise überdachte Terrasse – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden und gesellige Abende.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon und Gartenblick, ein weiteres flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbares Zimmer sowie ein Badezimmer, das im Zuge einer Modernisierung ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht komfortables Wohnen mit kurzen Wegen.

Das Dachgeschoss bietet weitere großzügige Räume und damit viel Platz für

individuelle Wohnideen. Zwei Kinderzimmer, ein zusätzliches Zimmer, ein separates WC sowie der großzügige Flurbereich schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Rahmen einer möglichen Dachsanierung könnte – vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Prüfung und Genehmigung – durch den Einbau von Gauben zusätzlicher attraktiver Wohnraum beziehungsweise eine veränderte Raumwirkung entstehen.

Auch das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Kellerflächen. Neben Vorrats- und Kellerräumen sowie dem Heizungsraum stehen hier weitere, in die Wohnflächenberechnung einbezogene Räume zur Verfügung. Ein Büro, zwei weitere Zimmer, ein Bad und eine sonnige Terrasse eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Familie, Gäste oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Das Untergeschoss verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Außenbereich und eine eigene Terrasse. Die Wohnflächenberechnung weist für das Untergeschoss insgesamt 66,15 m² Wohnfläche aus.

Dieser separat zugängliche Bereich lässt sich sowohl in das Wohnkonzept des Haupthauses integrieren als auch für unterschiedliche, räumlich getrennte Nutzungen einsetzen – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste, heranwachsende Kinder oder als Büro- beziehungsweise Arbeitsbereich.

Die Immobilie befindet sich überwiegend in einem bauzeittypischen Zustand und bietet umfassendes Potenzial für eine zeitgemäße Erneuerung. Teile der Ausstattung und der Fenster stammen noch aus dem Baujahr. Damit richtet sich das Anwesen besonders an Käufer, die den Charakter einer gewachsenen Bestandsimmobilie schätzen und ihre eigenen Vorstellungen von Architektur, Ausstattung und modernem Wohnkomfort verwirklichen möchten. Mit einem stimmigen Modernisierungskonzept lässt sich die besondere Ausstrahlung des Hauses bewahren und zugleich zeitgemäß weiterentwickeln.

Ein Haus mit Charakter, außergewöhnlichem Raumangebot und vielfältigem Entwicklungspotenzial – geschaffen für Menschen, die einen besonderen Ort suchen und ihn nach ihren persönlichen Vorstellungen langfristig zu ihrem Zuhause machen möchten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Ausstattung und Details

- Baujahr 1964
- ca. 227 m² Wohnfläche
- ca. 1.023 m² großes Eckgrundstück
- großzügige, familienfreundliche Grundrissgestaltung
- weitläufiger Garten mit viel Privatsphäre
- zwei Terrassen, davon eine teilweise überdacht
- Balkon mit Gartenblick
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- angrenzende Küche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- große Fensterflächen mit schönen Ausblicken ins Grüne
- Schlafzimmer im Erdgeschoss
- weiteres flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbares Zimmer im Erdgeschoss
- Badezimmer im Erdgeschoss
- zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss
- separates WC im Dachgeschoss
- großzügiger Flurbereich im Dachgeschoss
- ca. 66,15 m² Wohnfläche im Untergeschoss, separat zugänglich
- Büro und zwei weitere Zimmer im Untergeschoss
- Badezimmer im Untergeschoss
- eigener Außenzugang im Untergeschoss
- zusätzliche Vorrats- und Kellerräume
- Ölheizung (Niedertemperatur) / Wärmeerzeuger Baujahr 2019
- großzügige Doppelgarage
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Familie, Gäste oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- auch für generationenübergreifende Wohnkonzepte interessant
- Potenzial zur weiteren Gestaltung des Dachbereichs, beispielsweise durch Gauben, vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen Prüfung und Genehmigung
- überwiegend bauzeittypischer Ausstattungszustand
- Teile der Ausstattung sowie der Fenster stammen noch aus dem Baujahr
- Modernisierungsbedarf, insbesondere abhängig von den individuellen Ansprüchen an Ausstattung und Wohnkomfort
- vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und zeitgemäßen Modernisierung

Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

Alles zum Standort

Nürtingen liegt am Neckar und ist eine charmante Mittelstadt in Baden-Württemberg, rund 30 Kilometer südöstlich von Stuttgart und eingebettet in die wirtschaftsstarke Region Stuttgart. Als drittgrößte Stadt im Landkreis Esslingen bietet Nürtingen vielfältige kulturelle, wirtschaftliche und gesellschaftliche Möglichkeiten.

Die Stadt erstreckt sich über knapp 47 km² und ist damit die flächengrößte Stadt des Landkreises. Seit dem 1. Februar 1962 trägt Nürtingen den Titel „Große Kreisstadt“. Gemeinsam mit den Gemeinden Frickenhausen, Großbettlingen, Oberboihingen, Unterensingen und Wolfschlugen bildet die Stadt eine Verwaltungsgemeinschaft.

Die historische Altstadt liegt auf einem ehemaligen Umlaufberg des Neckars und erzählt von der reichen Geschichte und dem besonderen Charme der Region. Die landschaftlich reizvolle Lage zwischen dem Albtrauf und dem Vorland der mittleren Schwäbischen Alb verleiht Nürtingen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Immobilie befindet sich im Nürtinger Wohngebiet Braike. Die ruhige, von Wohnbebauung und Grünflächen geprägte Lage bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Das nahe gelegene idyllische Tiefenbachtal eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung in der Natur.

Gleichzeitig sind die Nürtinger Innenstadt sowie zahlreiche Einkaufs-, Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangebote gut erreichbar. Die Lage verbindet damit naturnahes und ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend entwickelten städtischen Infrastruktur.

Über die B 313 besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Autobahn A8, der Flughafen Stuttgart und die Landesmesse sind ebenfalls gut erreichbar. Der Bahnhof Nürtingen bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Stuttgart, Tübingen und Reutlingen.

Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld, umfassender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung machen die Immobilie zu einer attraktiven Adresse mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Objektnummer: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

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: 26364027 - 72622 Nürtingen – Braike

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