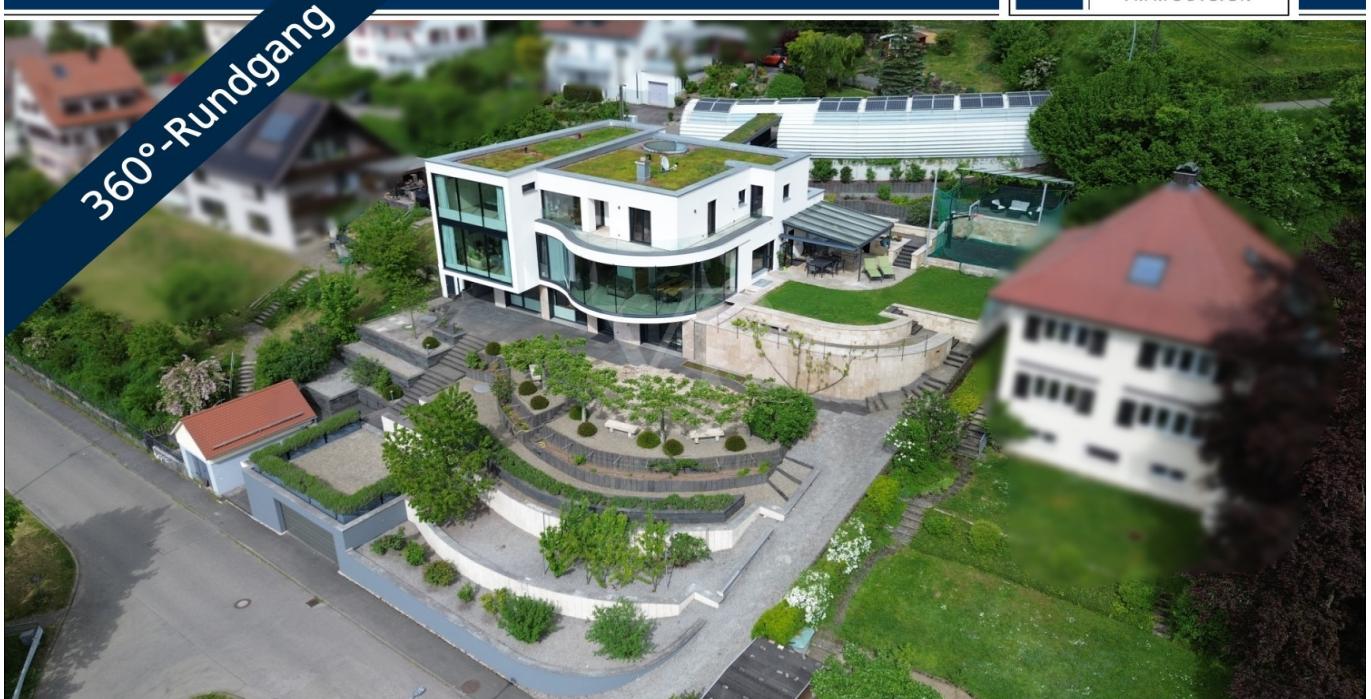


Nagold

Unique architecture with spectacular views and modern amenities

Property ID: 252000071_BL

360°-Rundgang



VP VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.900.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 464 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.390 m²

Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

At a glance

Property ID	252000071_BL	Purchase Price	2.900.000 EUR
Living Space	ca. 464 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	12	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 154 m ²
Year of construction	2011	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Car port, 3 x Garage		

Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	31.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.05.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2011

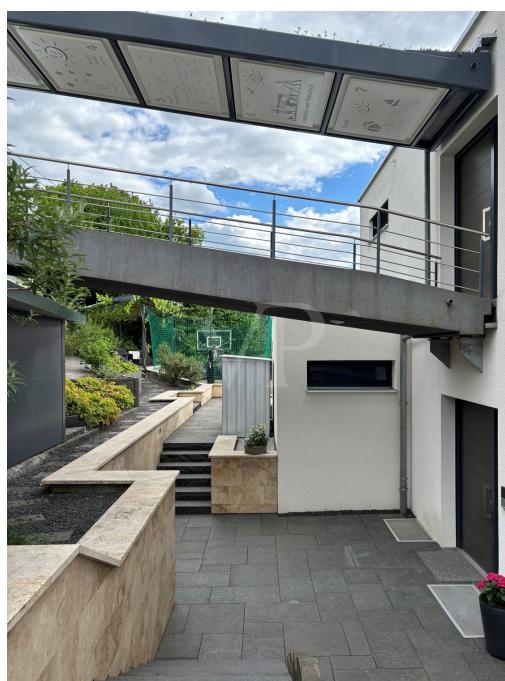
Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

The property



Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

A first impression

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause, einer beeindruckenden Immobilie in Nagold, die eine Kombination aus modernem Design und gehobener Ausstattung in fantastischer Lage bietet.

Dieses gepflegte Anwesen, erbaut im Jahr 2011, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 464 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.390 m² mitten in Nagold. Mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, bietet dieses Einfamilienhaus genügend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die exklusive Architektur, die unter anderem durch eine raumhohe und geschwungene Verglasung im Wohnbereich besticht. Diese Gestaltung ermöglicht nicht nur einen hervorragenden Lichteinfall, sondern auch einen beeindruckenden Ausblick über Nagold. Die Außenanlagen sind hochwertig aber auch pflegeleicht gestaltet und umfassen drei Garagen sowie einen außergewöhnlichen Carport, der Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich finden Sie dort einen integrierten Abfallraum sowie einen Fahrradraum mit Wasseranschluss.

Der Außenbereich wird durch eindrucksvolle Wasserspiele und eine durchdachte Gartenbeleuchtung bereichert. Für Genussmomente im Freien steht eine überdachte Terrasse mit einer Outdoor-Küche zur Verfügung. Ein Glasdach mit Verschattungsoption und eine zusätzliche Markise bieten Flexibilität je nach Wetterlage. Ein Freisitz mit Überdachung sowie ein Spielfeld mit Basketballkorb ergänzen das Angebot im Außenbereich.

Der Garten verfügt über einen separaten Weinkeller und einen Gartenarbeitsraum mit Wasseranschluss. Ein modernes Bewässerungssystem wird durch eine Zisterne mit Hauswasserwerk unterstützt, was für eine nachhaltige Wasserverwaltung sorgt.

Das Heizungssystem der Immobilie umfasst eine Wärmepumpe mit Erdwärme, ergänzt durch eine Klimaanlage (Heizung/Kühlung). Eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 9,2 kWp und 44 Modulen trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Im Innenbereich überzeugt die hochwertige Einbauküche der Marke SieMatic, ausgestattet mit Elektrogeräten von Siemens. Eine umfangreiche Klimaanlage und hochwertige Einbaumöbel schaffen ein komfortables Wohnambiente. Die exklusive Bodengestaltung aus Holz und Travertin zieht sich durch das gesamte Haus. In der

Master-Suite erwartet Sie ein Ankleidezimmer und ein großzügiges eigenes Bad. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss drei weitere Zimmer sowie eine Dachterrasse mit Glasgeländer.

Weitere Annehmlichkeiten beinhalten einen dreiseitig verglasten Kaminofen, welcher den Wohn- und Essbereich trennt. Glasschiebetüren und eine offene, geschwungene Treppe mit Oberlicht verdeutlichen nochmals den hochwertigen Innenausbau.

Dieses Haus bietet höchsten Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Eine Besichtigung ist unbedingt empfehlenswert, um die Vielzahl der gebotenen Annehmlichkeiten persönlich zu erleben.

Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

Details of amenities

- exklusive Architektur mit einzigartiger Aussicht
- raumhohe und geschwungene Verglasung im Wohnbereich
- hochwertige Außenanlagen
- 3 Garagen
- außergewöhnlicher Carport für 2 Fahrzeuge mit Müllraum und Fahrradraum (Wasseranschluss)
- Wasserspiele und Gartenbeleuchtung
- Weinkeller im Haus und im Garten
- überdachte Terrasse mit Outdoor-Küche, Glasdach mit Verschattung und 2. Markise
- Freisitz mit Überdachung
- Spielfeld mit Basketballkorb
- Gartenarbeitsraum mit Wasseranschluss
- Zisterne mit Hauswasserwerk
- Bewässerungssystem
- Wärmepumpe mit Erdwärme als Zentralheizung
- Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp (44 Module)
- je Etage ein Hauseingang
- hochwertige Einbauküche von der Fa. SieMatic
- Elektrogeräte von Siemens
- Klimaanlage
- hochwertige Einbaumöbel
- exklusive Bodenbeläge in Holz und Travertin
- Master-Suite mit Ankleidezimmer und großem Bad
- gehobene Elektro- und Sanitärausstattung
- weitere 3 Zimmer im Obergeschoss
- Dachterrasse mit Glasgeländer
- Kaminofen, dreiseitig verglast
- Glasschiebetüren
- offene geschwungene Treppe mit Oberlicht
- Satellitenanlage

Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

All about the location

Nagold liegt am Rande des Oberen Gäus zum Schwarzwald 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.

Nagold gliedert sich in die Kernstadt (ca. 14.173 Einwohner) und die acht Stadtteile Emmingen, Gündringen, Hochdorf, Iselshausen, Mindersbach, Pfrondorf, Schietingen und Vollmaringen (insg. über 23.920 Einwohner, Dez. 2024).

Nagold bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Nordschwarzwald, in der die Stadt Pforzheim als Oberzentrum ausgewiesen ist.

Besonders beliebt ist Nagold auch als ideales Einkaufsziel. Sozusagen als Freiluft-Einkaufszentrum mit kurzen Wegen finden Kunden hier einen bestens sortierten Einzelhandel mit kompetenter Beratung, kundenfreundlichem Service und schickem Ambiente. Outlet-Center bekannter Marken runden das Angebot ab. Die Gastronomie bildet mit ihren kulinarischen Köstlichkeiten das i-Tüpfelchen für einen gelungenen Aufenthalt in Nagold.

Traditionelles Handwerk, moderne Dienstleistungsbetriebe sowie internationale Firmen unterschiedlichster Branchen nutzen die idealen Rahmenbedingungen des aktiven und attraktiven Wirtschaftsstandorts Nagold.

Unter dem Motto „grüne Urbanität“ zeichnet sich aus diesen Komponenten ein stimmiges Bild einer Stadt, in der sich modernes, quirliges Stadtleben mit traumhaften Naturerlebnissen verbindet.

Die reich gegliederte Landschaft ist abwechslungsreich, die steilen Talhänge zu Nagold, Waldach und Steinach sind überwiegend bewaldet. In Nagold gibt es insgesamt fünf Naturschutzgebiete: das Mindersbacher Tal im Norden, den Schlossberg (der Nagolder Hausberg in der Nagoldschlinge, unmittelbar an die Altstadt angrenzend), des Teufels Hirnschale auf dem Lemberg, den Ziegelberg und das Waldach- und Haiterbachtal, das zum Teil im Stadtgebiet liegt. Steinachtal, Waldachtal und Nagoldtal sind ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete. In den Tälern dominieren Wiesen, auf den Höhen Ackerbau, wobei es auch noch zahlreiche artenreiche Streuobstwiesen und die für das Heckengäu typischen Feldhecken gibt.

Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 31.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 252000071_BL - 72202 Nagold

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com