

Nürtingen - Roßdorf

# Für Menschen mit Ideen – Architektenhaus mit Potenzial für bis zu 5 Wohneinheiten

*Property ID: 22046362*



**PURCHASE PRICE: 1.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 750,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 20.5 • LAND AREA: 1.977 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

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

**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## At a glance

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Property ID          | 22046362                               |
| Living Space         | ca. 750,37 m²                          |
| Rooms                | 20.5                                   |
| Bathrooms            | 4                                      |
| Year of construction | 1971                                   |
| Type of parking      | 21 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.850.000 EUR                                                             |
| House                 | Multi-occupancy house / multi-family home                                 |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 179 m²                                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony                           |

Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Energy Data

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Type of heating                | District heating |
| Energy Source                  | Remote           |
| Energy certificate valid until | 14.05.2036       |
| Power Source                   | Electric         |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 135.90 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1971                           |



**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## The property



Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property





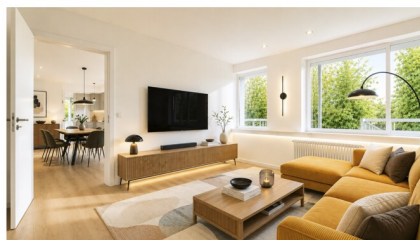
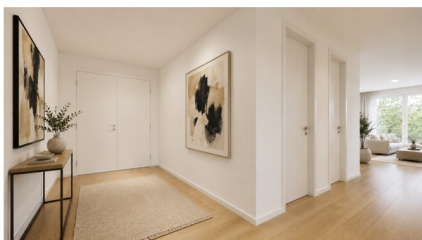
**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## The property



Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property





Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property





Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property



Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property





Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

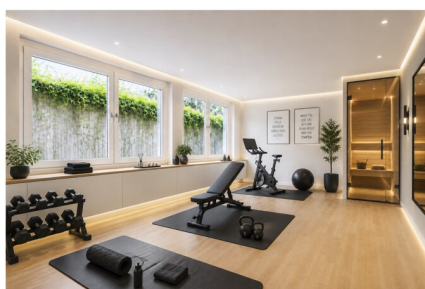
## The property





Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property



Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property





Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property





Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property



Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property



**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,83% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,75% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,79% p.a.             | 3,90% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,75% p.a.             | 3,83% p.a.               |
| 30 Jahre        | 4,31% p.a.             | 4,41% p.a.               |

Stand 03.08.2025

**Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!**

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
VERBODEN MIT TEUFEL

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

Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## The property



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Partner-Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## A first impression

**Außergewöhnliches Architektenhaus mit vielfältigem Entwicklungspotenzial**

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft in naturnaher Höhenlage von Nürtingen-Roßdorf. Das 1971 errichtete Architektenhaus folgt der Hanglage über vier Ebenen und verbindet großzügige Flächen mit weitläufigen Terrassen und einem ca. 1.977 m<sup>2</sup> großen, waldähnlich eingewachsenen Grundstück.

Bis zum 31.12.2026 gewerblich genutzt – was danach kommt, entscheiden Sie.

Ob weiterhin als Gewerbeeinheit, zur Eigennutzung oder mit einer neuen Nutzungsperspektive: Ab 2027 eröffnet die Immobilie Raum für Ihre individuellen Pläne und Ideen.

Eine vorliegende Architektenkonzeption sieht eine wohnwirtschaftliche Entwicklung mit bis zu fünf Wohneinheiten vor. Für die Wohnungen sind ca. 750,37 m<sup>2</sup> nach DIN 277 ausgewiesen. Hinzu kommen ca. 180 m<sup>2</sup> Nutz- und Nebenflächen sowie ca. 260,67 m<sup>2</sup> tatsächliche Balkon- und Terrassenflächen.

**Mögliche Aufteilung in fünf Wohneinheiten:**

- Wohnung 1 im Obergeschoss - 4 Zimmer - ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. Dachterrasse
- Wohnung 2 im Obergeschoss - 1 Zimmer - ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. Dachterrasse
- Wohnung 3 im Erdgeschoss - großzügige Loftwohnung - 5,5 Zimmer - ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. Balkon
- Wohnung 4 im Zwischen-/Terrassengeschoss - 4,5 Zimmer - ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. ca. 90 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- Wohnung 5 im Gartengeschoss - 5,5 Zimmer - ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
zzgl. über 115 m<sup>2</sup> Terrassenfläche und Gartennutzung

\* Flächen gemäß vorliegender unverbindlicher Wohn- und Nutzungskonzeption.  
Genehmigungsfähigkeit und endgültige Flächen sind durch den Erwerber zu prüfen.

Barrierefrei könnte sowohl die konzipierte Erdgeschoss- als auch die Gartenwohnung genutzt werden.

Damit wären zwei Ebenen barrierefrei und damit seniorengerecht. Zudem gäbe es auch die Möglichkeit einen Aufzug über drei Ebenen zu integrieren. Damit bietet das Gebäude interessante Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenhaus, altersgerechtes Wohnen oder ein individuelles Wohnprojekt auf gehobenem Niveau.

Weitere mögliche Konzeptionen wären z.B. auch:

- luxuriöses Mehrgenerationenwohnen
- hochwertiges Seniorenwohnen
- gemeinschaftliche Wohnformen
- Family Office / Familienverbund

Großformatige Fensterflächen, offene Raumstrukturen und direkte Übergänge zu den Außenbereichen prägen den architektonischen Charakter. Insbesondere das Zwischen- und Gartengeschoss öffnen sich zu den großzügigen Terrassen und dem waldähnlichen Garten.

Ergänzend sieht das Angebot und die Konzeption über 20 Freiplätze und bis zu 6 Garagen vor.

Aktuell werden werden 21 Stellplätze und 2 Garagen genutzt.

Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz ist die energetische Versorgung des Hauses komfortabel und zukunftsorientiert gelöst. Eine eigene Heizungsanlage im Gebäude ist nicht erforderlich, wodurch sich auch der Aufwand für Betrieb, Wartung und Modernisierung entsprechend reduziert.

Alternativ bleibt die Immobilie für gewerbliche oder gemischte Konzepte interessant. Denkbar sind unter anderem medizinische und therapeutische Einrichtungen, Kanzleien, Beratungsunternehmen, Planungsbüros, Bildungsträger oder gemeinschaftlich genutzte Arbeitsbereiche. Nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses zum 31. Dezember 2026 soll die Immobilie leer und besenrein übergeben werden.

Die dargestellte Aufteilung basiert auf einer unverbindlichen Flächen- und Nutzungskonzeption. Sie stellt weder einen genehmigten Zustand noch eine zugesicherte Beschaffenheit dar. Wohnnutzung, Aufteilung, Flächenangaben und bauliche Umsetzbarkeit sind durch den Erwerber im Zuge der weiteren Planung und eines gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungsverfahrens eigenständig zu prüfen. Hierfür gab es bereits im Vorfeld konstruktive und positive Gespräche mit der Baubehörde der Stadt Nürtingen.



**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## Details of amenities

### Entwicklung & Umnutzung

Auch für Investoren und Projektentwickler eröffnet die Liegenschaft interessante Perspektiven. Die vorhandene Gebäudestruktur, die Grundstücksgröße sowie die flexible Flächenaufteilung bieten Potenzial für eine langfristige Weiterentwicklung und Neupositionierung des Standorts.

Neben der gewerblichen Nutzung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, alternative Nutzungskonzepte im Rahmen eines entsprechenden Genehmigungsverfahrens prüfen zu lassen. Erste Gespräche mit den zuständigen Behörden hinsichtlich möglicher Wohnnutzungen wurden bereits geführt. Denkbar wären beispielsweise großzügige Wohn- oder Loftkonzepte mit besonderem Charakter.

Die konkrete Umsetzbarkeit ist durch den Erwerber im Rahmen eines formellen Genehmigungsverfahrens eigenständig zu prüfen. Erste Gespräche mit den zuständigen Behörden haben hierzu bereits stattgefunden.

### Weitere mögliche Nutzungskonzepte

#### Gesundheit & Medizin

Die großzügigen Flächenstrukturen, die gute Erreichbarkeit sowie die umfangreichen Stellplatzmöglichkeiten schaffen attraktive Voraussetzungen für Gesundheitsdienstleister. Denkbar sind unter anderem Ärztezentren, Medizinische Versorgungszentren (MVZ), Tageskliniken, Therapiezentren oder weitere medizinische und gesundheitsnahe Nutzungen. Die ruhige Umgebung und die naturnahe Lage bieten dabei ein angenehmes Umfeld für Patienten und Mitarbeitende.

#### Kanzlei & Beratung

Die bestehende Raumstruktur eignet sich hervorragend für Steuerberatungen, Rechtsanwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfungen oder Unternehmensberatungen. Repräsentative Besprechungsbereiche, Einzel- und Teamarbeitsplätze sowie die eigenständige Lage schaffen ideale Voraussetzungen für professionelle Dienstleistungsunternehmen.

#### Unternehmen & Technologie

Die Kombination aus offenen Arbeitsbereichen, separaten Büroeinheiten, Besprechungsräumen und großzügigen Gemeinschaftsflächen ermöglicht moderne Arbeitswelten für Ingenieurbüros, IT-Unternehmen, Planungsbüros oder technologieorientierte Unternehmen. Die flexible Gebäudestruktur bietet dabei Raum für unterschiedliche Organisations- und Wachstumskonzepte.

#### Bildung, Akademie & Co-Working

Die großzügigen Raumangebote, Terrassenflächen und Aufenthaltsbereiche bieten interessante Perspektiven für Bildungsträger, Schulungszentren, Akademien, Seminaranbieter oder moderne Co-Working-Konzepte. Die naturnahe Umgebung schafft

dabei eine angenehme Lern- und Arbeitsatmosphäre.

**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## All about the location

Die Liegenschaft befindet sich im Nürtinger Stadtteil Roßdorf – einer ruhigen, naturnahen Höhenlage südlich der Innenstadt. Der Standort verbindet eine angenehme Arbeitsatmosphäre im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit für Mitarbeitende, Kunden, Patienten, Mandanten und Besucher.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrliche Situation: Die An- und Abfahrt erfolgt überwiegend entgegen der üblichen Pendlerströme, wodurch der Standort zu den meisten Tageszeiten komfortabel und ohne nennenswerte Verkehrsbelastung erreichbar ist.

Die Nürtinger Innenstadt sowie der Bahnhof Nürtingen sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Buslinien des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) besteht eine direkte Anbindung an den zentralen Omnibusbahnhof und den regionalen Bahnverkehr. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Stuttgart, Tübingen und die umliegenden Wirtschaftszentren.

Auch für den Individualverkehr bietet der Standort ausgezeichnete Voraussetzungen. Über die B313 besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A8, den Flughafen Stuttgart sowie die Neue Messe Stuttgart. Dadurch profitieren Unternehmen und Einrichtungen von einer guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit.

Für Nutzer mit Kunden-, Patienten-, Mandanten- oder Mitarbeiterverkehr bietet die Lage eine seltene Kombination aus ruhigem Umfeld, guter Infrastruktur, großzügigen Stellplatzmöglichkeiten und Nähe zur wirtschaftsstarken Region Stuttgart. Die Immobilie eignet sich daher gleichermaßen für Gesundheitsdienstleister, Kanzleien, Beratungsunternehmen, Ingenieur- und IT-Unternehmen, Bildungsträger, Co-Working-Konzepte sowie weitere dienstleistungsorientierte Nutzungen.



**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Property ID: 22046362 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Manuela Sachs & Michael Krohe**

---

**Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck**

**Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0**

**E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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