

Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## 3-Zimmer-Maisonette in zentraler und ruhiger Innenstadtlage

**CODE DU BIEN: 26364006**



**PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63,59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26364006
Surface habitable	ca. 63,59 m <sup>2</sup>
Étage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	255.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## La propriété

**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 €

**3,30% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,05% p.a.	3,11% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,30% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	3,99% p.a.

Stand 02.03.2025

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

Blumen pflanzten für Klima  
GROW MY TREES

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL IMMOBILIEN**

**VON POLL IMMOBILIEN**

DEKRA

Capital  
MAKLER AWARD  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck  
07141 50 44 88 00  
www.von-poll.com

BELLEVUE  
Best Property Agents  
2025

Gold Partner  
Scout24

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**VON KUNDEN EMPFOHLEN 2024**  
Mehr Infos  
Proven Expert

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANY OF THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## Une première impression

Diese Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet eine interessante Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst drei Zimmer, darunter zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer. Die Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen und schafft ein angenehmes Raumgefühl mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder auch für eine attraktive Vermietung.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum Dachterrassenbalkon mit Blick in den ruhigen Innenhof. Ein schöner Platz, um etwas Abstand vom Alltag zu gewinnen.

Die Einbauküche präsentiert sich funktional und bietet eine solide Grundlage, um sie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln oder neu zu gestalten.

Auch im Alltag zeigt sich die Wohnung durchdacht:

Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein Duschbad mit Waschbecken sowie ein separates WC zur Verfügung – ideal, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Chance, mit überschaubarem Aufwand individuelle Wohnideen umzusetzen und den Wert nachhaltig zu steigern – ein klarer Pluspunkt auch aus Kapitalanlegersicht.

Beheizt wird das Objekt über Fernwärme. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort – besonders wertvoll in dieser Lage.

Ob zur Eigennutzung mit Gestaltungsspielraum oder als renditeorientierte Investition: Diese Maisonette bietet Potenzial und Entwicklungsmöglichkeiten. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich bei einer Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Nürtingen bietet eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur und eine zentrale Lage innerhalb der Region. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

Die S-Bahn verbindet Nürtingen direkt mit Stuttgart in ca. 25–30 Minuten, und mit dem Auto ist die Landeshauptstadt über die B10/A8 ebenfalls gut erreichbar. Der Flughafen Stuttgart liegt in etwa 15–20 Minuten Entfernung, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS), der eine einfache und nachhaltige Mobilität in der Region ermöglicht.

Dank der Lage im Neckar-Alb-Gebiet sind auch Tübingen, Esslingen und andere Städte der Umgebung schnell erreichbar, sodass Nürtingen ideal als zentraler Ausgangspunkt für Arbeit, Freizeit oder Kultur dient. Die zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit Rückzugsmöglichkeiten in nahegelegene Grünflächen und Parks.

**CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## Plus d'informations

**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.

**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.

**CODE DU BIEN: 26364006 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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