

Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Eleganz trifft auf Moderne - Ihr neues Zuhause mit Seele

????????? ??????????: 25364010



????? ??????: 1.460.000 EUR • ??????????: ca. 188,58 m² • ??????????: 6.5 • ??????? ????: 447 m²

??????? ????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25364010
???????????	ca. 188,58 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	6.5
????????????? ???	5
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	2023
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????

????? ???????	1.460.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
??????????????	
????????????????????????	ca. 85 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ????????????????? ?????????

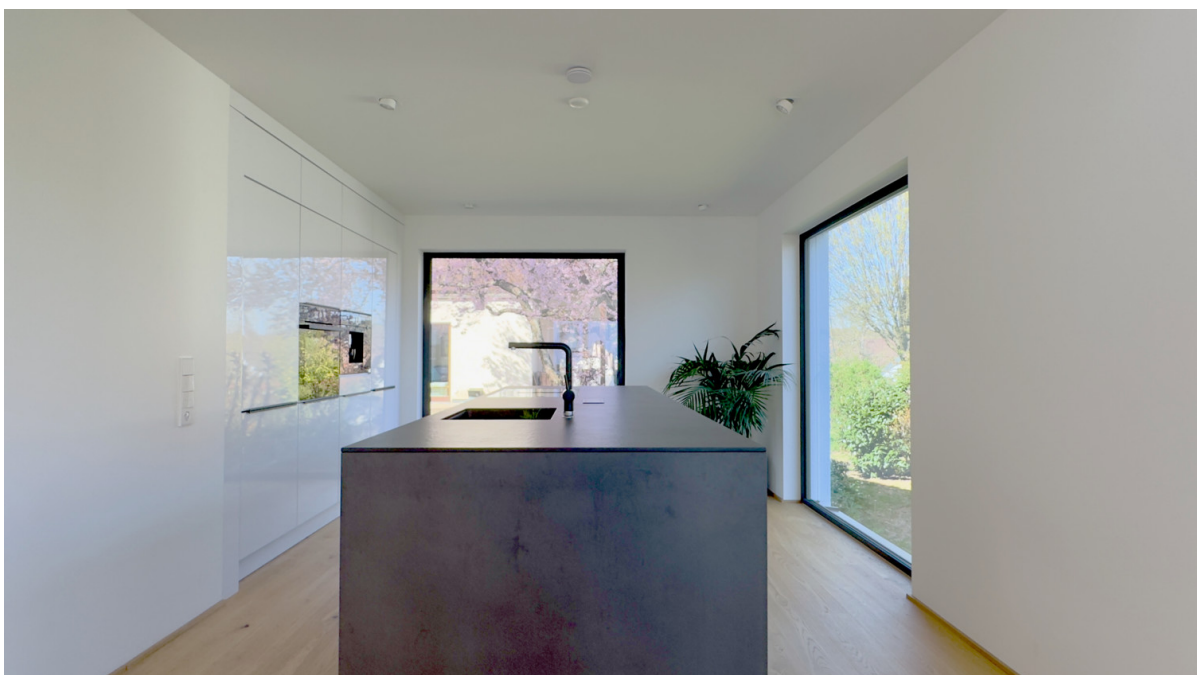
??????? ??????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?????????????? ???????????

???? ????????????	ELECTRICITY	??????????????????	BEDARF
??????????????	21.05.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	14.10 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	???????? ??????????????	??????????????	A+
	????? / ??????	????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	2023
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ???????



???????? ?????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ????????



???????? ?????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ????????



??????? ?????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ????????



???????? ??: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ???????



???????? ??????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ?????????



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 €		
3,54% p.a.		
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,46% p.a. gebundener Sollzins		
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand 01.04.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com



VON POLL
IMMOBILIEN®

???????? ??: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

DEKRA Standard
Zertifizierung für
2019
Standard 019 / 219

Capital
HABER KOMPASS
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
07021-50 44 88 0

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Gold Partner
Seit 2015
Immo
Scout24

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

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

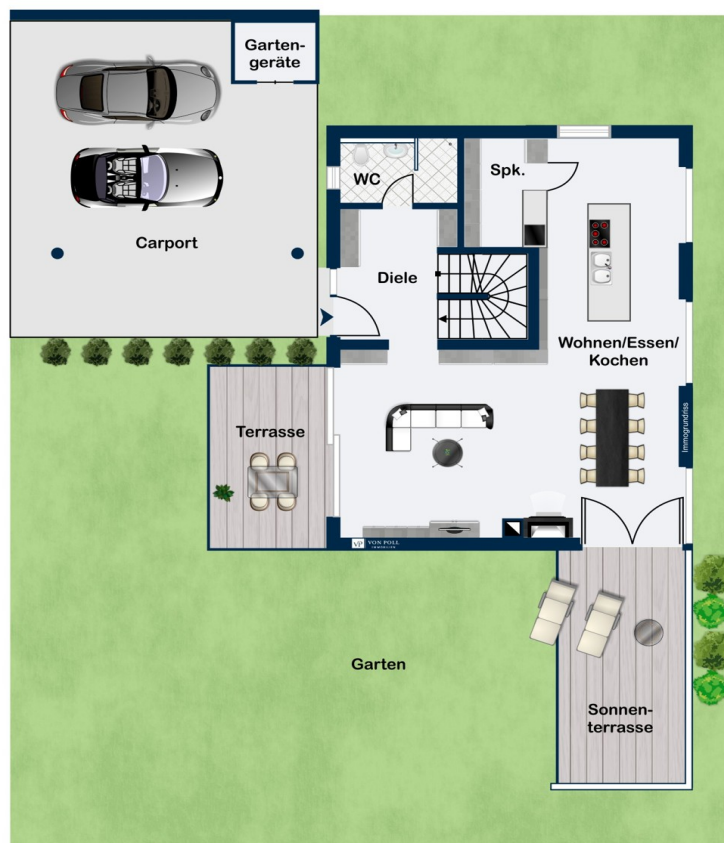
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,
Sie persönlich und individuell zu beraten.
T.: 07021 - 50 44 88 0

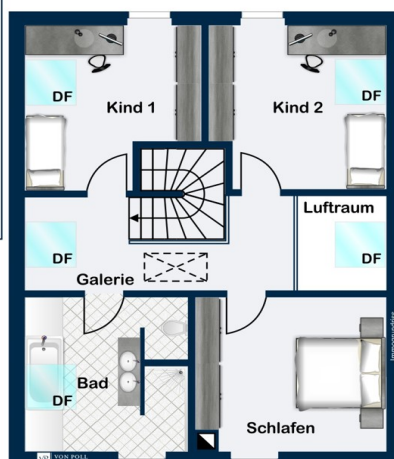
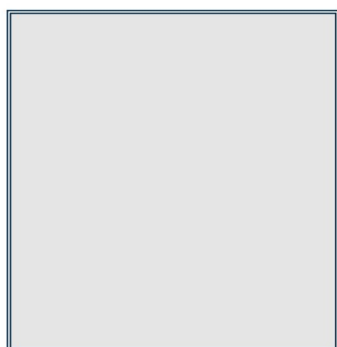
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

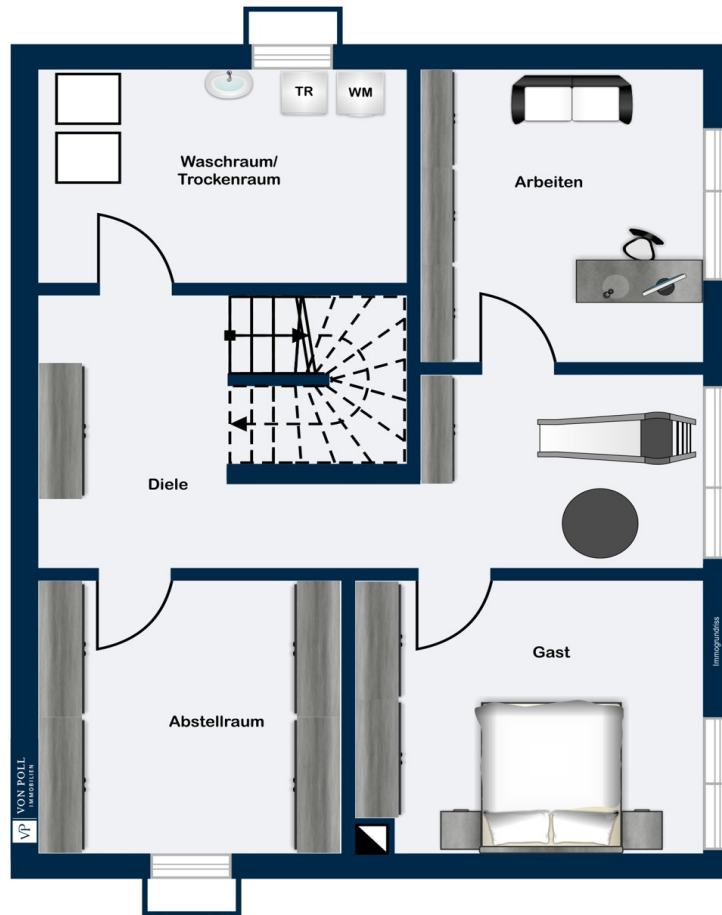
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Stil, Komfort und Qualität auf höchstem Niveau. Gerade für all jene, die eigentlich den Traum vom eigenen Neubau hatten, ist dieses Haus eine ideale Alternative – ganz ohne Planungsstress, Wartezeiten oder unvorhergesehene Baukosten, und dennoch mit dem Gefühl, im eigenen Traumhaus anzukommen. Dieses außergewöhnlich schöne Einfamilienhaus, im Jahr 2023 in hochwertiger Bauweise fertiggestellt, vereint modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz. In einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung gelegen, bietet dieses Haus auf ca. 188,88 m² Wohnfläche und einem ca. 447 m² großen Grundstück ein exzellentes Wohngefühl – mit durchdachten Details, wertiger Ausstattung und einem stimmigen Raumkonzept, das keine Wünsche offen lässt. Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet es ausreichend Raum für Familien, die Wert auf stilvolle Rückzugsorte und großzügige Lebensbereiche legen. Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer ermöglichen einen entspannten Start in den Tag – ganz ohne morgendliches Gedränge. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Gemütlichkeit zu einem Ort, an dem sich das Familienleben genauso gut entfalten kann wie gesellige Abende mit Freunden. Ein stilvoller Kaminofen sorgt dabei an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und schafft ein Ambiente voller Wärme und Geborgenheit – perfekt für entspannte Stunden mit einem Buch oder einem Glas Wein. Die angrenzende, hochwertig ausgestattete Küche mit großzügiger Kochinsel lädt ein zu kulinarischen Momenten und gemeinsamen Genussstunden. Ein angrenzender, großzügiger Vorratsraum sorgt für Ordnung und praktischen Stauraum im Alltag. Bei der Planung und Ausführung dieses Hauses wurde großer Wert auf Qualität und Ästhetik gelegt. Jede Materialwahl, jede Ausstattungskomponente wurde mit Liebe zum Detail ausgewählt – mit dem Ziel, ein Wohnambiente zu schaffen, das sowohl funktional als auch stilvoll ist. Modernste Haustechnik, darunter eine sehr sparsame sowie energieeffiziente modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühleffekt für die warmen Tage, rundet das ungewöhnlich nachhaltige Wohnkonzept ab. Die Raumaufteilung wurde gezielt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt – mit klaren Strukturen, behaglichen Rückzugsorten und gleichzeitig offen gestalteten Lebensbereichen. Die verwendeten Materialien und die moderne Bauweise garantieren nicht nur einen neuwertigen Zustand, sondern verleihen dem Haus eine besonders wertige und langlebige Ausstrahlung. Die ca. 3 Jahre Restlaufzeit der Gewährleistung seitens des Bauträgers sorgt dabei für zusätzliche Sicherheit und ein gutes Gefühl beim Einzug. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ruhig und dennoch hervorragend

angebunden. Kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen diese Lage besonders attraktiv für Familien, die ein harmonisches Gleichgewicht zwischen urbanem Leben und entspannter Wohnqualität suchen. Ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit stilvoller Architektur verbindet. Ein Haus, das nicht nur durch seine neuwertige Substanz überzeugt, sondern auch durch seine warme, einladende Atmosphäre. Für Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumkonzepte und ein erstklassiges Wohnumfeld legen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit. Gerne laden wir Sie ein, dieses besondere Haus persönlich kennenzulernen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, wie stilvoll, behaglich und zukunftsicher modernes Familienleben heute sein kann.

??????? ???????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

??????????????? ??? ?????????

Baujahr 2023 – neuwertig, Erstbezugsqualität
Wohnfläche ca. 188,88 m², Grundstück ca. 447 m²
6,5 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
2 moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer
Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
Hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kochinsel
Großer, angrenzender Vorratsraum
Fußbodenheizung im gesamten Haus, individuell regulierbar
Elektrische Jalousien und Rollläden zur komfortablen Beschattung
Sparsame und energieeffiziente Wärmepumpe als Heizsystem
Moderne, hochwertige Ausstattung und Materialien
Familienfreundliche Raumaufteilung mit großzügigen Rückzugsbereichen
Sehr gepflegter Gartenbereich mit vielseitigem Nutzungspotenzial
Ruhige, familienfreundliche Lage mit guter Infrastruktur
Gewährleistung des Bauträgers noch aktiv

??????? ?????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

??? ??? ??? ???????????

Oberensingen ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Nürtingen im Landkreis Esslingen, Baden-Württemberg. Der Ort liegt am linken Ufer des Neckars und schließt unmittelbar nordwestlich an die Kernstadt Nürtingens an. Er befindet sich am östlichen Aufstieg zur Filderhochebene und liegt auf einer Höhe von etwa 274 Metern üNN. Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist ausgesprochen gut. Über die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 313 besteht ein schneller Anschluss an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Wendlingen). Zudem ist Oberensingen über die Omnibuslinie 74 der Stuttgarter Straßenbahnen AG mit dem Bahnhof Nürtingen und dem Bahnhof Filderstadt verbunden, die von der S-Bahn Stuttgart bedient werden. Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, insbesondere durch die Nähe zum Neckar und zur Filderhochebene.

??????? ?????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 14.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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 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.

???????? ??????????: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Krohe

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com