

Nürtingen - Galgenberg

# Architektenhaus mit Weitblick – stilvolles Wohnen am Galgenberg

Αριθμός ακινήτου: 26364010



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.140.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 229,23 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.195 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>26364010</b>	???? ??????	<b>1.140.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 229,23 m<sup>2</sup></b>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	<b>7</b>	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	<b>5</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
??????????			<b>MwSt.) des</b>
??????????	<b>3</b>		<b>beurkundeten</b>
????? ????????????	<b>1960</b>	????? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
?????? ??????????????	<b>2 x ?????????????? ??????</b>	????? ????????????????	<b>1998</b>
	<b>?????????????, 2 x</b>	?????????? ??????????????	?????????
	<b>?????????</b>	???????????????????????	<b>ca. 37 m<sup>2</sup></b>
		??????	????????, WC
		????????	?????????????, ??????,
			??????????????????
			????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	?????	??????? ?????? ??????????	<b>293.33 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
???????????? ???????????????? ??????? ???	<b>17.03.2036</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>H</b>
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	<b>1960</b>

Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

?? ????????

## 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.

VP VON POLL  
FINANCE

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,54% p.a.	3,64% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,13% p.a.	4,22% p.a.

Stand 02.04.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bläume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

## Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 07021 - 50 44 88 0

DEKRA Standard  
Dienstleistungsqualität für  
Immobilienmakler (DIN EN ISO 9001)  
Standard EN 17218

DEKRA Standard  
Dienstleistungsqualität für  
Immobilienmakler (DIN EN ISO 9001)  
Standard EN 17218

DEUTSCHLANDS  
BESTERES  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bank: Anleiherkennung  
09/2025  
Nur netzgebundene geschulte Services

BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2026

Gold  
Partner  
Seit 2024  
Immo  
Scout24

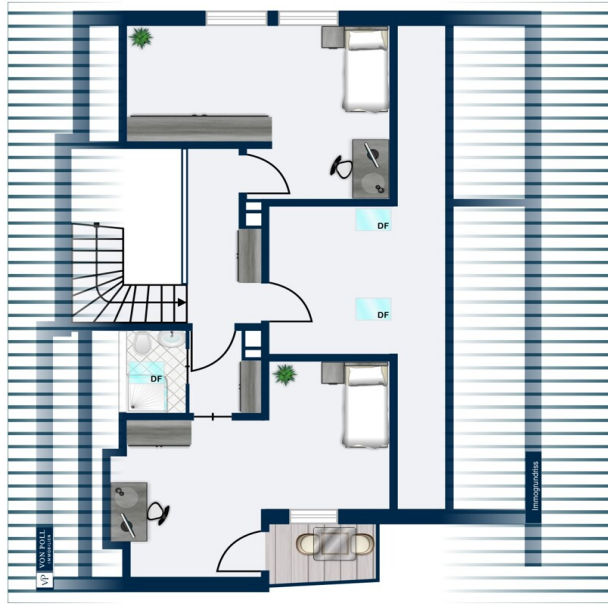
VON POLL IMMOBILIEN  
Proven Expert  
Agent  
★★★★★  
SEHR GUT  
99% Empfehlungen  
100 Kundenbewertungen

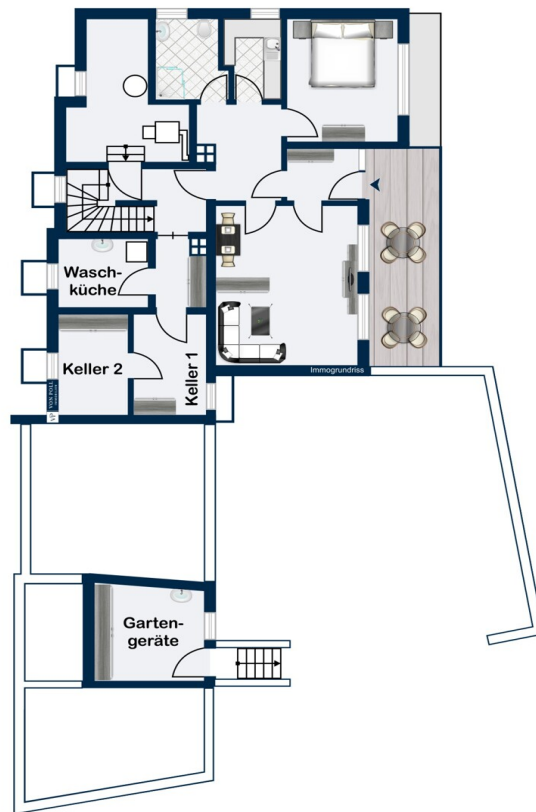
Partner-Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com  
www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg**

**???** **?????** **?????????**

Herzlich willkommen zu einem ganz besonderen Zuhause in begehrter Wohnlage von Nürtingen am Galgenberg.

Dieses großzügige Anwesen überzeugt durch seine außergewöhnliche, zeitgemäße Architektur und den Charakter eines echten Architektenhauses. Ursprünglich 1960 mit viel Liebe zum Detail errichtet, wurde das Haus 1998 umfassend modernisiert und teilweise erweitert – und seither sorgfältig gepflegt.

Auf einem ca. 1.195 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Ende einer Sackgasse gelegen, eröffnet sich ein beeindruckender Fernblick, der dieses Zuhause besonders macht. Die Hanglage sorgt für eine weite Aussicht und verleiht dem Haus eine besondere Präsenz.

In einem der schönsten Wohngebiete Nürtingens bietet das Umfeld ideale Möglichkeiten für Familien, Paare oder Freiberufler. Ob gemeinsames Familienleben, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder der Wunsch nach Großzügigkeit und Flexibilität – dieses Haus lässt alle Optionen offen.

Das Wohnhaus inklusive Einliegerwohnung wurde hochwertig ausgeführt und entspricht in vielen Bereichen heutigen Ansprüchen.

Herzstück ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Ein offener Kamin schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Von hier gelangen Sie auf die liebevoll gestaltete, südöstlich ausgerichtete Terrasse mit Überdachung. Große Fensterfronten verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch und eröffnen den Blick in die Weite.

Im Erdgeschoss sorgen praktische Schiebeläden für Verschattung und Sichtschutz. Die Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet, die Bestandteil des Kaufangebots ist.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad en suite (Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch) und wunderschönem Weitblick auf die schwäbische Alb, auf die Ruine Hohenneuffen und die Burg Teck. Ein durchgehender Südost-Balkon verbindet Wohn- und Schlafzimmer und ist von beiden Räumen zugänglich.

Das Obergeschoss bietet zwei geräumige Kinderzimmer, ein Duschbad sowie praktische

**Einbauschränke. Eines der Zimmer verfügt über einen sonnigen Südwest-Balkon mit herrlichem, unverbaubarem Blick auf schöne Obstbaumwiesen. Die offene Gestaltung schafft im Flurbereich einen galerieartigen Blick in das Eingangsfoyer. Im Zuge einer möglichen Dachsanierung könnte – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung – durch eine Gaube zusätzlicher Wohnraum entstehen.**

**Im Kellergeschoss stehen neben einem Vorratskeller eine Waschküche sowie ein Heizungsraum mit Platz für einen kleinen Werkstattbereich zur Verfügung.**

**Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung, die sowohl über das Haus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist. Sie kann flexibel als Teil des Hauses oder als eigenständige Einheit genutzt werden – ideal für Gäste, Familie, Büro, Praxis oder Mehrgenerationenwohnen.**

**Das Haus kann nach kleineren Renovierungsarbeiten kurzfristig bezogen werden und bietet Raum für eigene Ideen.**

**Lassen Sie sich von diesem architektonisch besonderen Zuhause begeistern und entdecken Sie einen Ort, der Raum für individuelle Lebenskonzepte bietet und durch Lage sowie Ausstrahlung überzeugt.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich vorzustellen und stehen Ihnen für eine Besichtigung jederzeit zur Verfügung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg**

**?????????????? ??? ????????**

- großzügiger Grundriss
- überdachte Südost-Terrasse mit Steinbelag
- überdachter Südwest-Balkon im Dachgeschoss
- Überdachter Südost-Balkon mit Weitblick
- Schiebeelemente zur Verschattung in Erdgeschoss
- Einbauküche
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin
- Tageslicht-Gäste-WC
- Tageslicht-Badezimmer en suite im Erdgeschoß
- umfangreiche Modernisierung im Jahr 1998
- Doppelgarage mit elektrischen Einzelgaragentoren mit Funkfernbedienung
- 2 KFZ-Stellplätze vor dem Haus
- 2-Zimmer Einliegerwohnung im Gartengeschoss

**Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg**

**???? ???? ???? ????????????**

Nürtingen liegt am Neckar und ist eine charmante Mittelstadt in Baden-Württemberg, nur etwa 30 Kilometer südöstlich von Stuttgart gelegen und eingebettet in die malerische Region Stuttgart. Die Stadt Nürtingen, die nach Esslingen am Neckar und Filderstadt die drittgrößte im Landkreis Esslingen ist, bietet nicht nur eine erstklassige Innenstadtlage, sondern auch eine Fülle an kulturellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten.

Nürtingen erstreckt sich über knapp 47 km<sup>2</sup> und ist damit die größte Stadt im Landkreis. Seit dem 1. Februar 1962 trägt sie den Titel einer Großen Kreisstadt. Durch eine Verwaltungs-gemeinschaft mit den Gemeinden Frickenhausen, Großbettingen, Oberboihingen, Unterensingen und Wolfschlugen wird die lokale Zusammenarbeit gestärkt und eine umfassende Infrastruktur geschaffen.

Die Altstadt von Nürtingen, auf einem ehemaligen Umlaufberg des Neckars gelegen, erzählt von der reichen Geschichte und dem Charme der Region. Die natürliche Schönheit der Umgebung, eingebettet zwischen Albtrauf und Vorland der mittleren Schwäbischen Alb, verleiht der Stadt eine einzigartige Atmosphäre.

Unterhalb des Galgenbergs liegt der Nürtinger Stadtbalkon, dieser überzeugt durch seine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Bars, Cafés und Restaurants. Gleichzeitig eröffnet der Stadtbalkon einen schönen Blick über Nürtingen und den Neckar und verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Aufenthaltsqualität.

Neben dem historischen Flair bietet Nürtingen eine herausragende verkehrstechnische Anbindung zur B 313, was eine schnelle Erreichbarkeit der A8 in Richtung Flughafen und Landesmesse Stuttgart ermöglicht. Diese strategische Lage unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie für Investoren, die nicht nur am aktuellen Potential interessiert sind, sondern auch an der zukünftigen Entwicklung dieser aufstrebenden Stadt.

**Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26364010 - 72622 Nürtingen - Galgenberg**

**?????????? ???????????????**

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

**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)**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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