

Nürtingen - Roßdorf

# Repräsentative Gewerbeliegenschaft mit 952 m<sup>2</sup> Fläche – vielseitig nutzbar und entwicklungsfähig

VP azonosító: 25364030



VÉTELÁR: 1.850.000 EUR • SZOBÁK: 25 • FÖLDTERÜLET: 1.977 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25364030
Szobák	25
Fürdoszobák	4
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	17 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.850.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 952 m <sup>2</sup>
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 952.43 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 952 m <sup>2</sup>
Irodaterület	ca. 952 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	14.05.2036	Végso energiafogyasztás	135.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Távforrás	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

**VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



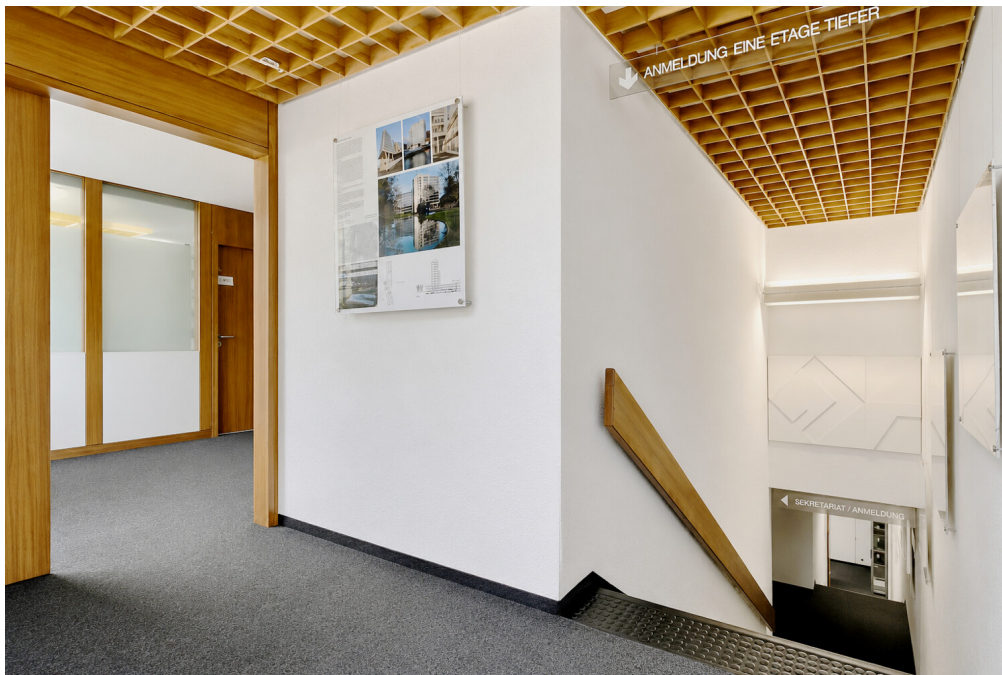
VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



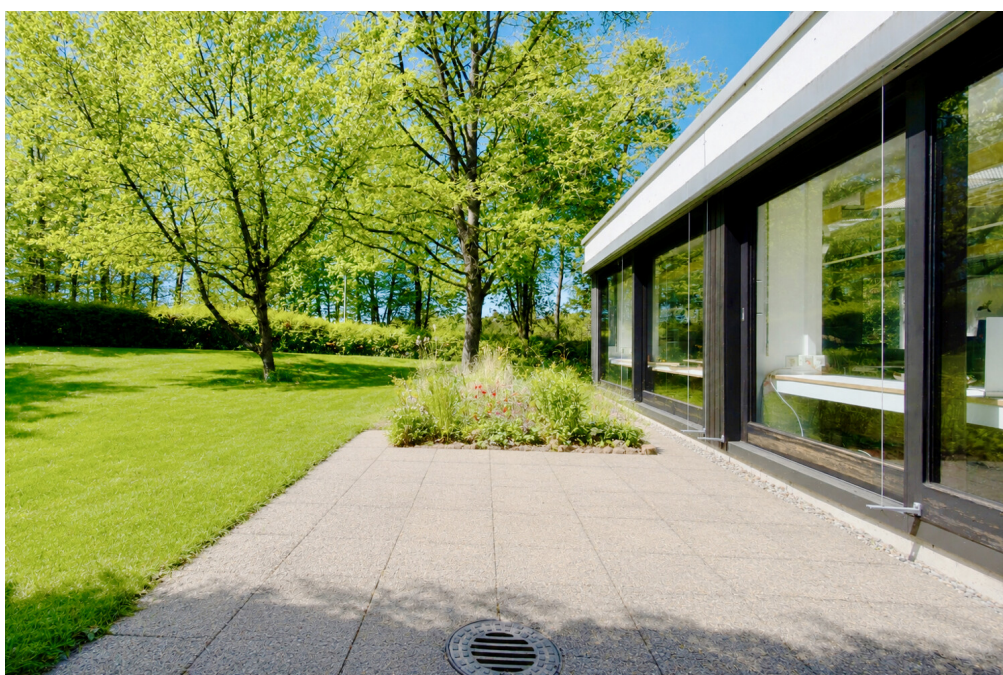
VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



## 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 €

**3,58% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Az ingatlan



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.**

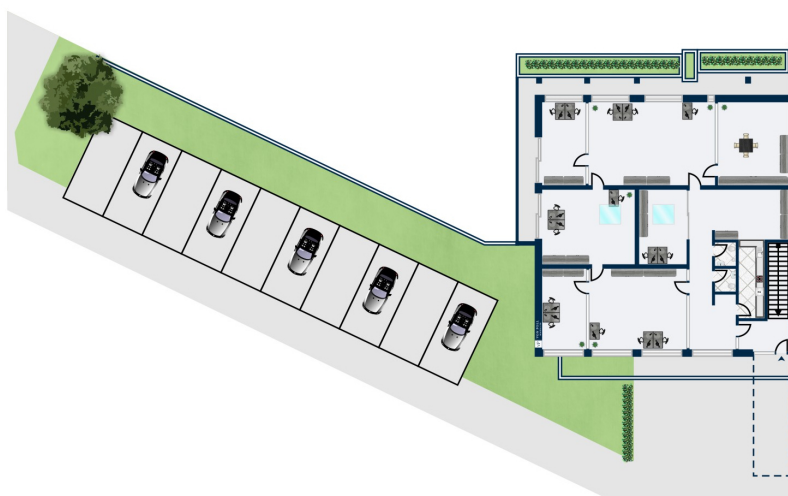
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Gewerbeliegenschaft in attraktiver Höhenlage von Nürtingen-Roßdorf. Mit rund 952 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einem ca. 1.977 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet die Immobilie vielfältige Perspektiven für Eigennutzer, Unternehmen, Gesundheitsdienstleister, Bildungsträger und Investoren.

### Wirtschaftliche Eckdaten

- Kaufpreis: 1.850.000 €
- Nutzfläche: ca. 952 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 1.977 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nutzfläche: ca. 1.940 €/m<sup>2</sup>
- 17 Stellplätze sowie 2 Garagen
- Leerstandsübergabe nach Mietende
- Eigennutzung, Vermietung oder Umnutzung denkbar

Die Kombination aus großzügigen Flächen, naturnahem Umfeld, mehreren Ebenen, attraktiven Außenbereichen und umfangreichen Parkierungsmöglichkeiten schafft außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten, die in dieser Form nur selten am Markt verfügbar sind.

Besonders prägend ist die Einbettung der Immobilie in die grüne Umgebung. Großzügige Terrassen, zahlreiche Fensterflächen und der unmittelbare Bezug zur Natur schaffen eine angenehme Arbeits- und Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig profitieren Nutzer von einer guten Erreichbarkeit innerhalb der wirtschaftsstarke Region Stuttgart und dem östlichen Landkreis Esslingen.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Unternehmen mit größerem Flächenbedarf und dem Wunsch nach einem eigenständigen, repräsentativen Standort. Denkbar sind unter anderem Ärztezentren, Medizinische Versorgungszentren (MVZ), Tageskliniken, Therapiezentren, Steuerberatungen, Kanzleien, Ingenieur- und Planungsbüros, IT-Unternehmen, Bildungsträger, Schulungszentren oder moderne Co-Working-Konzepte. Auch für Projektentwickler eröffnet die Liegenschaft aufgrund ihrer Größe und Struktur interessante Perspektiven.

Das ursprünglich im Jahr 1971 errichtete Gebäude verfügt über eine solide Bausubstanz und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Modernisierung und individuellen Weiterentwicklung. Nach Auszug des aktuellen Mieters wird die Immobilie leer und

besenrein übergeben, sodass eine unmittelbare Neuausrichtung der Nutzung möglich ist.

Die laufenden Mieteinnahmen sind bis zum Ende des bestehenden Mietverhältnisses gesichert. Danach eröffnet die Leerstandsübergabe sowohl Eigennutzern als auch Investoren maximale Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Ebenen. Das Eingangs-, Zwischen- und Gartengeschoss sind offen miteinander verbunden und schaffen ein großzügiges, kommunikatives Raumkonzept. Das Obergeschoss bildet eine eigenständige Ebene und erweitert die Möglichkeiten einer funktionalen Flächenaufteilung.

Besonders interessant ist die Option, die unteren drei Ebenen bei Bedarf voneinander zu separieren und eigenständig zu nutzen. Die bestehende Gebäudestruktur bietet hierfür bereits sehr gute Voraussetzungen und eröffnet zusätzliche Vermietungs- oder Nutzungskonzepte.

Die großzügigen Flächen ermöglichen unterschiedlichste Raumkonzepte – von klassischen Bürostrukturen über offene Arbeitswelten bis hin zu Praxis-, Schulungs- oder Beratungsflächen. Große Fensterfronten sorgen dabei für helle, freundliche Räume und eine repräsentative Arbeitsatmosphäre.

Die Immobilie ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt damit über eine zeitgemäße und zuverlässige Wärmeversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Stellplätze und Garagen, die insbesondere für Kunden-, Patienten-, Mandanten- oder Mitarbeiterverkehr einen erheblichen Mehrwert darstellen.

Darüber hinaus bestehen interessante Entwicklungsperspektiven. Im Rahmen eines entsprechenden Genehmigungsverfahrens könnte die Prüfung alternativer Nutzungskonzepte – beispielsweise hochwertiger Wohn- oder Loftflächen – erfolgen. Erste Gespräche mit den zuständigen Behörden haben hierzu bereits stattgefunden. Die konkrete Umsetzbarkeit ist durch den Erwerber eigenständig mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit für Unternehmen, Eigennutzer und Investoren, die großzügige, repräsentative und flexibel nutzbare Flächen an einem besonderen Standort mit langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

**VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## **Részletes felszereltség**

### **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.

#### **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.

#### **Wohnen**

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.**

**VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 25364030 - 72622 Nürtingen - Roßdorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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