

Nagold

# Architettura unica con viste spettacolari e comfort moderni

Codice oggetto: 252000071\_BL

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.900.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 464 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.390 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 252000071_BL            |
| Superficie netta    | ca. 464 m²              |
| Vani                | 12                      |
| Camere da letto     | 5                       |
| Bagni               | 4                       |
| Anno di costruzione | 2011                    |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 3 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.900.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 154 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
| Riscaldamento                           | Geotermia         |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.05.2035        |
| Fonte di alimentazione                  | Calore geotermico |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 31.10 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                             |



Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà



Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà





Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà



Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà





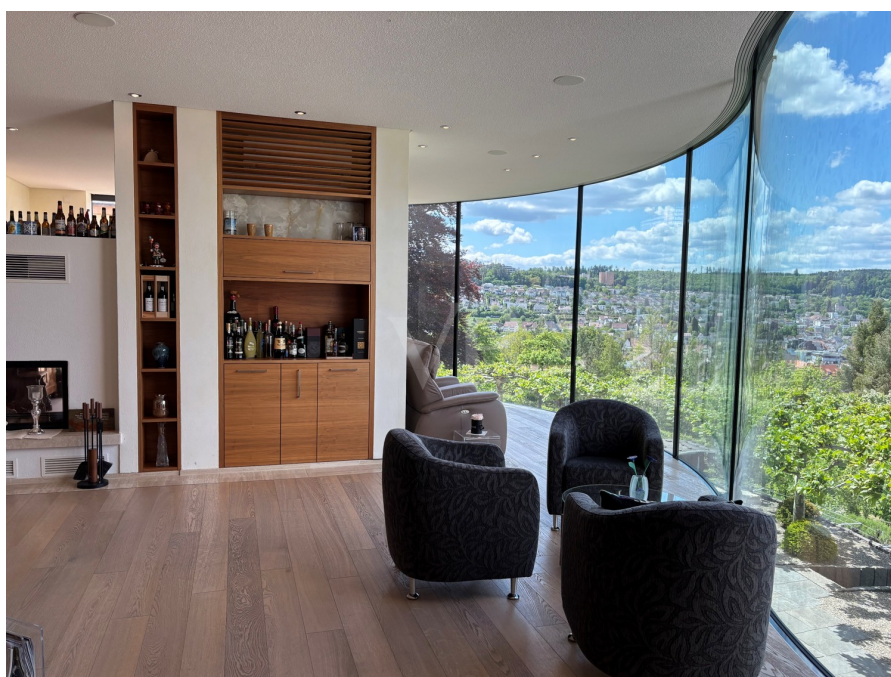
Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà



Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà





Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà





Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà



Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà





Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## La proprietà





Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## Una prima impressione

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause, einer beeindruckenden Immobilie in Nagold, die eine Kombination aus modernem Design und gehobener Ausstattung in fantastischer Lage bietet.

Dieses gepflegte Anwesen, erbaut im Jahr 2011, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 464 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.390 m<sup>2</sup> mitten in Nagold. Mit insgesamt 12 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, bietet dieses Einfamilienhaus genügend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die exklusive Architektur, die unter anderem durch eine raumhohe und geschwungene Verglasung im Wohnbereich besticht. Diese Gestaltung ermöglicht nicht nur einen hervorragenden Lichteinfall, sondern auch einen beeindruckenden Ausblick über Nagold. Die Außenanlagen sind hochwertig aber auch pflegeleicht gestaltet und umfassen drei Garagen sowie einen außergewöhnlichen Carport, der Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich finden Sie dort einen integrierten Abfallraum sowie einen Fahrradraum mit Wasseranschluss.

Der Außenbereich wird durch eindrucksvolle Wasserspiele und eine durchdachte Gartenbeleuchtung bereichert. Für Genussmomente im Freien steht eine überdachte Terrasse mit einer Outdoor-Küche zur Verfügung. Ein Glasdach mit Verschattungsoption und eine zusätzliche Markise bieten Flexibilität je nach Wetterlage. Ein Freisitz mit Überdachung sowie ein Spielfeld mit Basketballkorb ergänzen das Angebot im Außenbereich.

Der Garten verfügt über einen separaten Weinkeller und einen Gartenarbeitsraum mit Wasseranschluss. Ein modernes Bewässerungssystem wird durch eine Zisterne mit Hauswasserwerk unterstützt, was für eine nachhaltige Wasserverwaltung sorgt.

Das Heizungssystem der Immobilie umfasst eine Wärmepumpe mit Erdwärme, ergänzt durch eine Klimaanlage (Heizung/Kühlung). Eine Photovoltaikanlage mit einer Kapazität von 9,2 kWp und 44 Modulen trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Im Innenbereich überzeugt die hochwertige Einbauküche der Marke SieMatic, ausgestattet mit Elektrogroßgeräten von Siemens. Eine umfangreiche Klimaanlage und hochwertige Einbaumöbel schaffen ein komfortables Wohnambiente. Die exklusive Bodengestaltung aus Holz und Travertin zieht sich durch das gesamte Haus. In der

Master-Suite erwartet Sie ein Ankleidezimmer und ein großzügiges eigenes Bad. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss drei weitere Zimmer sowie eine Dachterrasse mit Glasgeländer.

Weitere Annehmlichkeiten beinhalten einen dreiseitig verglasten Kaminofen, welcher den Wohn- und Essbereich trennt. Glasschiebetüren und eine offene, geschwungene Treppe mit Oberlicht verdeutlichen nochmals den hochwertigen Innenausbau.

Dieses Haus bietet höchsten Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Eine Besichtigung ist unbedingt empfehlenswert, um die Vielzahl der gebotenen Annehmlichkeiten persönlich zu erleben.

Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## Dettagli dei servizi

- exklusive Architektur mit einzigartiger Aussicht
- raumhohe und geschwungene Verglasung im Wohnbereich
- hochwertige Außenanlagen
- 3 Garagen
- außergewöhnlicher Carport für 2 Fahrzeuge mit Müllraum und Fahrradraum (Wasseranschluss)
- Wasserspiele und Gartenbeleuchtung
- Weinkeller im Haus und im Garten
- überdachte Terrasse mit Outdoor-Küche, Glasdach mit Verschattung und 2. Markise
- Freisitz mit Überdachung
- Spielfeld mit Basketballkorb
- Gartenarbeitsraum mit Wasseranschluss
- Zisterne mit Hauswasserwerk
- Bewässerungssystem
- Wärmepumpe mit Erdwärme als Zentralheizung
- Photovoltaikanlage mit 9,2 kWp (44 Module)
- je Etage ein Hauseingang
- hochwertige Einbauküche von der Fa. SieMatic
- Elektrogroßgeräte von Siemens
- Klimaanlage
- hochwertige Einbaumöbel
- exklusive Bodenbeläge in Holz und Travertin
- Master-Suite mit Ankleidezimmer und großem Bad
- gehobene Elektro- und Sanitärausstattung
- weitere 3 Zimmer im Obergeschoss
- Dachterrasse mit Glasgeländer
- Kaminofen, dreiseitig verglast
- Glasschiebetüren
- offene geschwungene Treppe mit Oberlicht
- Satellitenanlage



Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## Tutto sulla posizione

Nagold liegt am Rande des Oberen Gäus zum Schwarzwald in einer Talweitung beim Einfluss der Waldach in die Nagold. Die Altstadt liegt am rechten Flussufer. Am Ufer gegenüber liegt der Schlossberg mit der Ruine Hohennagold auf einer Höhe von 529,9 m ü. NHN.

Nagold gliedert sich in die Kernstadt (ca. 14.173 Einwohner) und die acht Stadtteile Emmingen, Gündringen, Hochdorf, Iselshausen, Mindersbach, Pfrondorf, Schietingen und Vollmaringen (insg. über 23.920 Einwohner, Dez. 2024).

Nagold bildet ein Mittelzentrum innerhalb der Region Nordschwarzwald, in der die Stadt Pforzheim als Oberzentrum ausgewiesen ist.

Besonders beliebt ist Nagold auch als ideales Einkaufsziel. Sozusagen als Freiluft-Einkaufszentrum mit kurzen Wegen finden Kunden hier einen bestens sortierten Einzelhandel mit kompetenter Beratung, kundenfreundlichem Service und schickem Ambiente. Outlet-Center bekannter Marken runden das Angebot ab. Die Gastronomie bildet mit ihren kulinarischen Köstlichkeiten das i-Tüpfelchen für einen gelungenen Aufenthalt in Nagold.

Traditionelles Handwerk, moderne Dienstleistungsbetriebe sowie internationale Firmen unterschiedlichster Branchen nutzen die idealen Rahmenbedingungen des aktiven und attraktiven Wirtschaftsstandorts Nagold.

Unter dem Motto „grüne Urbanität“ zeichnet sich aus diesen Komponenten ein stimmiges Bild einer Stadt, in der sich modernes, quirliges Stadtleben mit traumhaften Naturerlebnissen verbindet.

Die reich gegliederte Landschaft ist abwechslungsreich, die steilen Talhänge zu Nagold, Waldach und Steinach sind überwiegend bewaldet. In Nagold gibt es insgesamt fünf Naturschutzgebiete: das Mindersbacher Tal im Norden, den Schlossberg (der Nagolder Hausberg in der Nagoldschlinge, unmittelbar an die Altstadt angrenzend), des Teufels Hirnschale auf dem Lemberg, den Ziegelberg und das Waldach- und Haiterbachtal, das zum Teil im Stadtgebiet liegt. Steinachtal, Waldachtal und Nagoldtal sind ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete. In den Tälern dominieren Wiesen, auf den Höhen Ackerbau, wobei es auch noch zahlreiche artenreiche Streuobstwiesen und die für das Heckengäu typischen Feldhecken gibt.

Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 31.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
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.

Codice oggetto: 252000071\_BL - 72202 Nagold

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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