

Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

5,4% Ist-Rendite – Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Einheiten auf 497 m² Fläche

Codice oggetto: 25364041



PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 308,52 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 652 m²

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

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

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25364041
Superficie netta	ca. 308,52 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	13
Camere da letto	10
Bagni	3
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 5 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.080.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Superficie commerciale	ca. 188.46 m²
Superficie affittabile	ca. 496 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	144.59 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà





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 €

3,70% p.a.

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

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

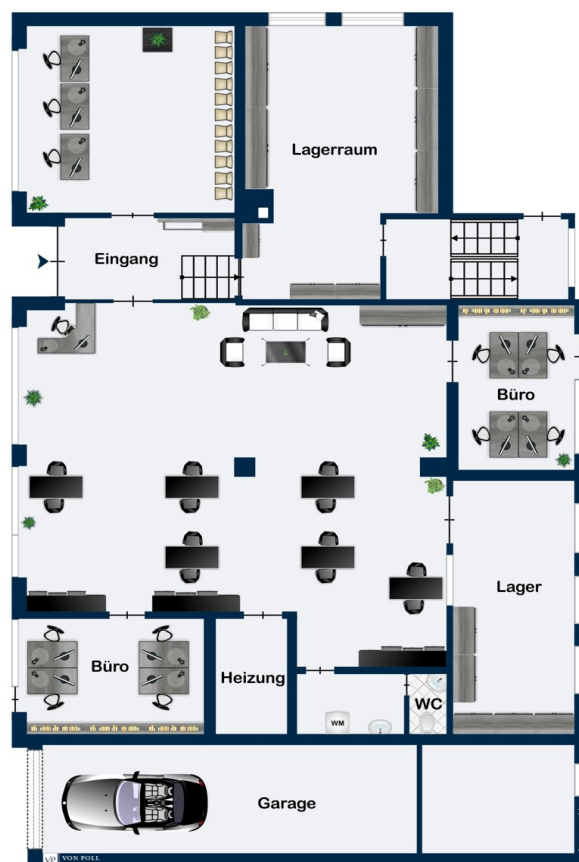
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

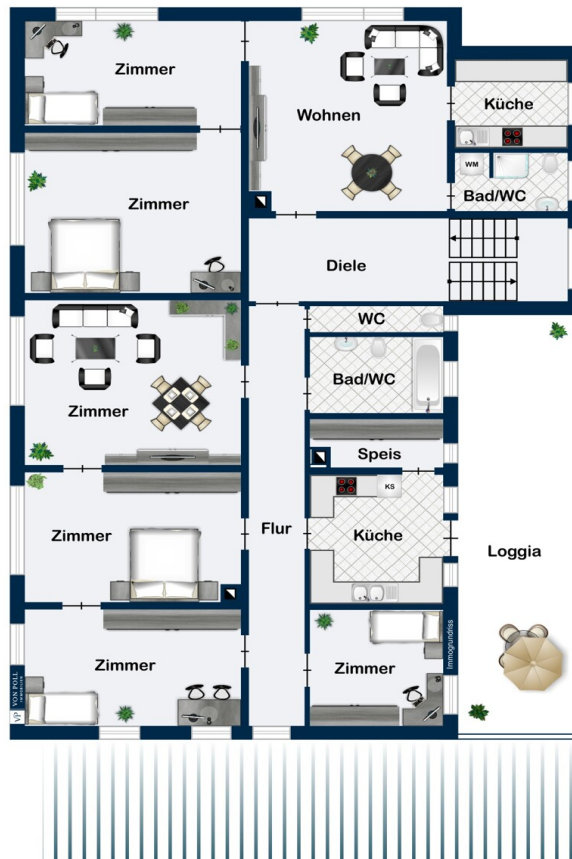
T.: 07021 - 50 44 88 0

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

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Nürtingen. Die Immobilie vereint eine attraktive Mikrolage in unmittelbarer Nähe zum Neckar mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinheiten und bietet Kapitalanlegern eine solide Ertragsbasis sowie langfristige Entwicklungsperspektiven.

Investment-Highlights

- Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus
- Solide Mieterstruktur
- 3 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- gute Risikostreuung
- ca. 496,98 m² Gesamtfläche
- ca. 308,52 m² Wohnfläche
- ca. 188,46 m² Gewerbefläche
- 5 Garagen und 5 Stellplätze
- Jahreskaltmiete ca. 58.825 Euro
- ca. 5,4% Ist-Rendite
- Attraktive Innenstadtlage mit sehr guter Vermietbarkeit
- Direkte Nähe zum Neckar und zum Stadtbalkon Nürtingen
- Positive Stadt- und Lageentwicklung

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und überzeugt durch ihre ausgewogene Nutzungsstruktur. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten sorgt für eine breite Mieterbasis und reduziert das Vermietungsrisiko. Gleichzeitig eröffnet die zentrale Lage eine nachhaltige Nachfrage sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich.

Besonders hervorzuheben sind die fünf Garagen sowie die zusätzlichen Stellplätze. Parkierungsmöglichkeiten in dieser Größenordnung stellen in einer Innenstadtlage einen erheblichen Mehrwert dar und tragen wesentlich zur Attraktivität der Immobilie bei.

Die Wohneinheiten präsentieren sich hell, gepflegt und gut vermietbar. Die Gewerbeflächen profitieren von ihrer zentralen Lage und der guten Sichtbarkeit innerhalb des Stadtgebiets. Die vorhandene Struktur ermöglicht eine flexible Nutzung und schafft eine solide Grundlage für langfristig stabile Mieterträge.

Die Nürtinger Innenstadt erfreut sich seit Jahren einer hohen Nachfrage.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die fußläufige Nähe zum Neckar und zum neu gestalteten Stadtbalkon steigert zusätzlich die Aufenthaltsqualität und trägt zur positiven Entwicklung des Standorts bei.

Auch infrastrukturell überzeugt die Lage. Nürtingen liegt innerhalb der wirtschaftsstarke Region Stuttgart und verfügt über eine hervorragende Anbindung an die Bundesstraßen, die Autobahn A8, den Flughafen Stuttgart sowie die Messe Stuttgart.

Neben den bestehenden Mieterträgen bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial. Perspektiven können sich beispielsweise durch marktgerechte Mietanpassungen bei künftigen Neuvermietungen sowie durch die positive städtebauliche Entwicklung des Umfeldes ergeben. Die laufende Aufwertung des Neckarufers und die steigende Attraktivität der Innenstadt wirken sich langfristig positiv auf die Standortqualität aus.

Regelmäßige Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben zum gepflegten Gesamtzustand der Immobilie beigetragen. Die vorhandene Bausubstanz bietet eine solide Grundlage für den langfristigen Werterhalt und Entwicklung der Profitabilität.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Kapitalanlage mit stabilen Mieterträgen, attraktiver Mischnutzung und überzeugender Innenstadtlage. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten, vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten sowie den positiven Entwicklungsperspektiven des Standorts macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen Investition mit langfristigen Potenzial.

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

Dettagli dei servizi

Entwicklungs- und Wertsteigerungspotentiale:

Die Immobilie bietet neben den laufenden Mieterträgen zusätzliche Perspektiven für die langfristige Wertentwicklung.

Mietpotenzial

- **Marktgerechte Mietanpassungen bei Neuvermietungen möglich**
- **Stabile Nachfrage nach Wohnraum in Nürtingen**
- **Attraktive Innenstadtlage unterstützt nachhaltige Vermietbarkeit**

Standortpotenzial

- **Aufwertung des Neckarufers**
- **Stadtbalkon Nürtingen als neues Aufenthalts- und Entwicklungszentrum**
- **Positive Entwicklung der Innenstadt**

Parkierungspotenzial

- **5 Garagen und 5 Stellplätze**
- **Überdurchschnittliche Parkierungssituation für Innenstadtlage**
- **Hohe Nachfrage nach Stellplätzen**

Langfristige Perspektive

- **Solide Kombination aus Wohnen und Gewerbe**
- **Breite Mieterstruktur**
- **Gute Voraussetzungen für nachhaltigen Werterhalt und langfristige Wertsteigerung**

Letzte Modernisierungen:

2017 Dachentwässerung

2015 Küche 2. OG

2015 Decke Ladenlokal

2012 Bad Wohnung 2. OG

2011 Sanitär Gewerbeeinheit

2010 Fenster Gewerbeeinheit und Treppenhaus

2007 Fenster 1. OG

2007 Küchen und Bäder 1. OG

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Nürtingen, einer wirtschaftlich starken Mittelstadt im Landkreis Esslingen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, medizinischer Versorgung sowie öffentlichen Einrichtungen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Neckar und zum neu gestalteten Stadtbalkon, der das Stadtbild nachhaltig aufwertet und die Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich deutlich erhöht. Die laufende Entwicklung des Neckarufers stärkt die Attraktivität des Standorts zusätzlich und trägt langfristig zu einer positiven Wertentwicklung bei.

Nürtingen profitiert von seiner Lage innerhalb der Metropolregion Stuttgart und zählt zu den gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Region. Die Stadt verfügt über ein vielfältiges Bildungsangebot, eine hohe Lebensqualität sowie eine stabile Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Darüber hinaus ist Nürtingen Sitz der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU), was den Standort zusätzlich stärkt.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und wirtschaftlicher Dynamik macht den Standort sowohl für Unternehmen als auch für Investoren besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bundesstraße B313 verbindet Nürtingen schnell mit der Autobahn A8 (Stuttgart–München), wodurch der Flughafen Stuttgart, die Landesmesse Stuttgart sowie die Landeshauptstadt Stuttgart in kurzer Zeit erreichbar sind.

Der Bahnhof Nürtingen bietet regelmäßige Regionalverbindungen in Richtung Stuttgart, Tübingen, Reutlingen und Plochingen.

Die hervorragende Anbindung an Straße, Schiene und Flughafen macht den Standort sowohl für Pendler als auch für Unternehmen mit regionalen und überregionalen Geschäftsbeziehungen äußerst attraktiv.

Entfernungen (ca.)

- **Nürtingen Bahnhof: 1 km**
- **Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU): 1 km**
- **Bundesstraße B313: 2 km**
- **Autobahn A8: 8 km**
- **Flughafen Stuttgart: 20 km**
- **Landesmesse Stuttgart: 20 km**
- **Stuttgart Innenstadt: 30 km**
- **Esslingen am Neckar: 20 km**
- **Reutlingen: 20 km**
- **Tübingen: 25 km**

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

Partner di contatto

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com