

Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## 5,4% Ist-Rendite – Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Einheiten auf 497 m<sup>2</sup> Fläche

*Número da propriedade: 25364041*



PREÇO DE COMPRA: 1.080.000 EUR • ÁREA: ca. 308,52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 652 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	25364041	Preço de compra	1.080.000 EUR
Área	ca. 308,52 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2017
Quartos	13	Área comercial	ca. 188.46 m <sup>2</sup>
Quartos	10	Área arrendáve	ca. 496 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1930		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5 x Garagem		

Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	144.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.02.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel







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

Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## O imóvel



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.**

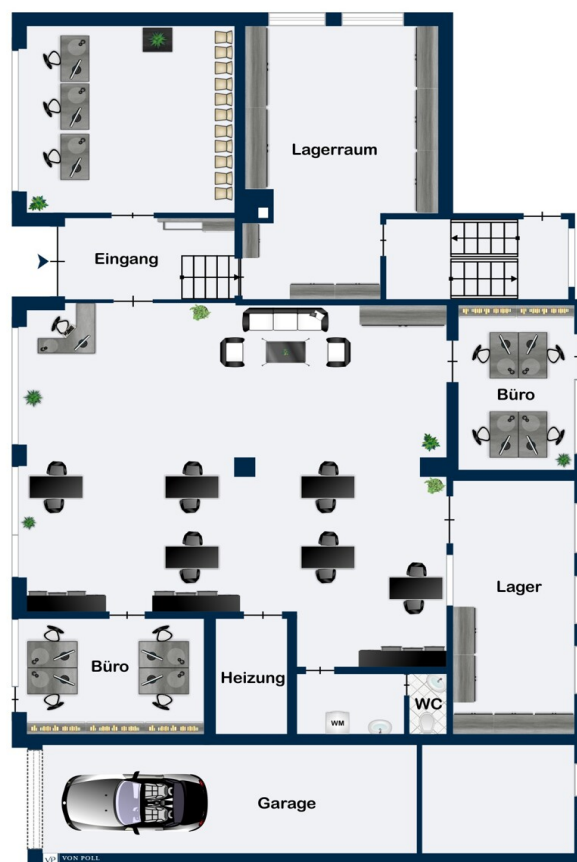
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

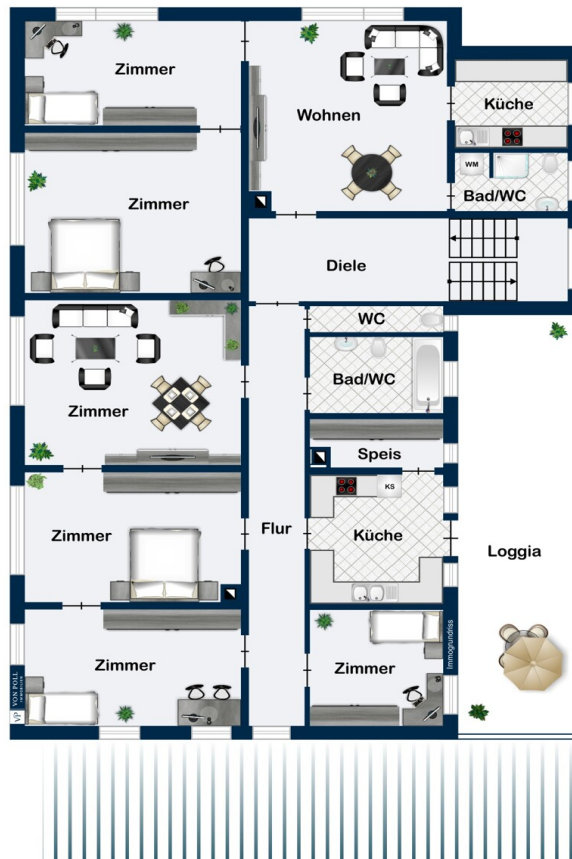
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Partner-Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- ca. 308,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 188,46 m<sup>2</sup> 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 wirtschaftsstarken 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 langfristigem Potenzial.**

**Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## **Detalhes do equipamento**

### **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**

**Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## **Tudo sobre a localização**

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**

**Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte**

## **Outras informações**

**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.

Número da propriedade: 25364041 - 72622 Nürtingen - Nürtingen-Stadtmitte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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