Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Eleganz trifft auf Moderne - Ihr neues Zuhause mit Seele

CODICE OGGETTO: 25364010

PREZZO D'ACQUISTO: 1.460.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 188,58 m^2 • **VANI:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 447 m^2

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

- 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: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25364010
Superficie netta	ca. 188,58 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	1.460.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	14.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

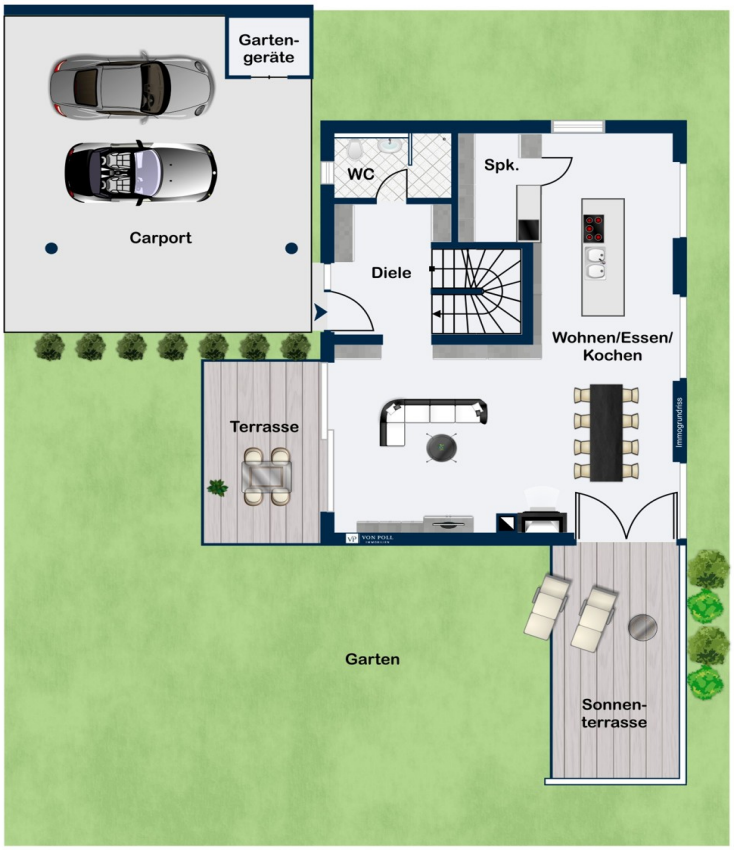
La proprietà

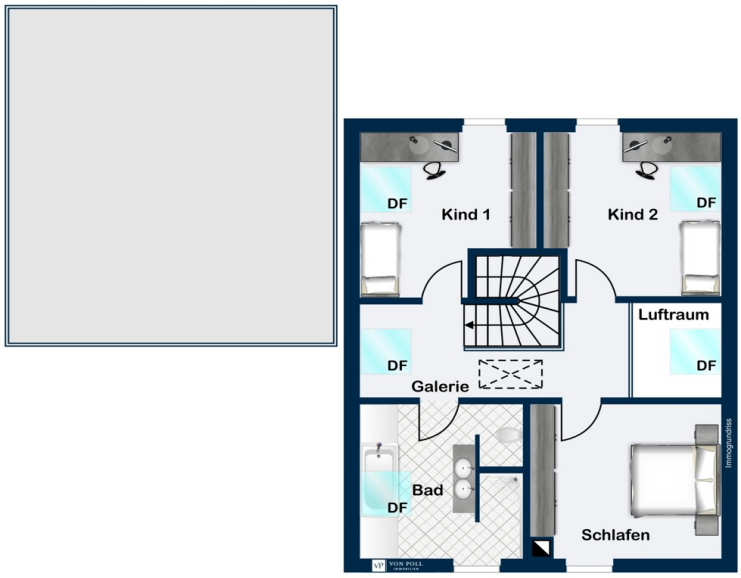
CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

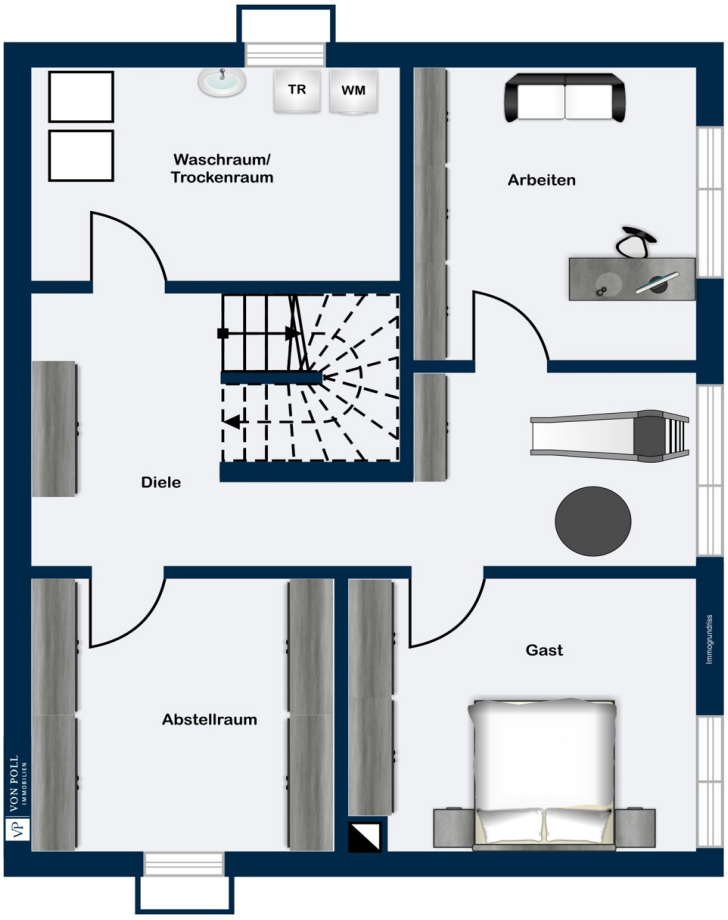
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Planimetrie




DF
Kind 1
Kind 2
DF
Luftraum
DF
DF
Galerie
Bad
DF
Schlafen



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: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Stil, Komfort und Qualität auf höchstem Niveau

Gerade für all jene, die eigentlich den Traum vom eigenen Neubau hatten, ist dieses Haus eine ideale Alternative – ganz ohne Planungsstress, Wartezeiten oder unvorhergesehene Baukosten, und dennoch mit dem Gefühl, im eigenen Traumhaus anzukommen.

Dieses außergewöhnlich schöne Einfamilienhaus, im Jahr 2023 in hochwertiger Bauweise fertiggestellt, vereint modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz. In einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung gelegen, bietet dieses Haus auf ca. 188,88 m² Wohnfläche und einem ca. 447 m² großen Grundstück ein exzellentes Wohngefühl – mit durchdachten Details, wertiger Ausstattung und einem stimmigen Raumkonzept, das keine Wünsche offen lässt.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet es ausreichend Raum für Familien, die Wert auf stilvolle Rückzugsorte und großzügige Lebensbereiche legen. Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer ermöglichen einen entspannten Start in den Tag – ganz ohne morgendliches Gedränge.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier verbinden sich Großzügigkeit und Gemütlichkeit zu einem Ort, an dem sich das Familienleben genauso gut entfalten kann wie gesellige Abende mit Freunden. Ein stilvoller Kaminofen sorgt dabei an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und schafft ein Ambiente voller Wärme und Geborgenheit – perfekt für entspannte Stunden mit einem Buch oder einem Glas Wein.

Die angrenzende, hochwertig ausgestattete Küche mit großzügiger Kochinsel lädt ein zu kulinarischen Momenten und gemeinsamen Genussstunden. Ein angrenzender, großzügiger Vorratsraum sorgt für Ordnung und praktischen Stauraum im Alltag.

Bei der Planung und Ausführung dieses Hauses wurde großer Wert auf Qualität und Ästhetik gelegt. Jede Materialwahl, jede Ausstattungskomponente wurde mit Liebe zum Detail ausgewählt – mit dem Ziel, ein Wohnambiente zu schaffen, das sowohl funktional als auch stilvoll ist. Modernste Haustechnik, darunter eine sehr sparsame sowie energieeffiziente modulierende Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühleffekt für die warmen

Tage, rundet das ungewöhnlich nachhaltige Wohnkonzept ab.

Die Raumaufteilung wurde gezielt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt – mit klaren Strukturen, behaglichen Rückzugsorten und gleichzeitig offen gestalteten Lebensbereichen. Die verwendeten Materialien und die moderne Bauweise garantieren nicht nur einen neuwertigen Zustand, sondern verleihen dem Haus eine besonders wertige und langlebige Ausstrahlung. Die ca. 3 Jahre Restlaufzeit der Gewährleistung seitens des Bauträgers sorgt dabei für zusätzliche Sicherheit und ein gutes Gefühl beim Einzug.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft – ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Kurze Wege zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen diese Lage besonders attraktiv für Familien, die ein harmonisches Gleichgewicht zwischen urbanem Leben und entspannter Wohnqualität suchen.

Ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit stilvoller Architektur verbindet. Ein Haus, das nicht nur durch seine neuwertige Substanz überzeugt, sondern auch durch seine warme, einladende Atmosphäre. Für Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumkonzepte und ein erstklassiges Wohnumfeld legen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit.

Gerne laden wir Sie ein, dieses besondere Haus persönlich kennenzulernen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, wie stilvoll, behaglich und zukunftssicher modernes Familienleben heute sein kann.

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Dettagli dei servizi

Baujahr 2023 – neuwertig, Erstbezugsqualität
Wohnfläche ca. 188,88 m², Grundstück ca. 447 m²
6,5 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
2 moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer
Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
Hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kochinsel
Großer, angrenzender Vorratsraum
Fußbodenheizung im gesamten Haus, individuell regulierbar
Elektrische Jalousien und Rollläden zur komfortablen Beschattung
Sparsame und energieeffiziente Wärmepumpe als Heizsystem
Moderne, hochwertige Ausstattung und Materialien
Familienfreundliche Raumaufteilung mit großzügigen Rückzugsbereichen
Sehr gepflegter Gartenbereich mit vielseitigem Nutzungspotenzial
Ruhige, familienfreundliche Lage mit guter Infrastruktur
Gewährleistung des Bauträgers noch aktiv

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Tutto sulla posizione

Oberensingen ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Nürtingen im Landkreis Esslingen, Baden-Württemberg. Der Ort liegt am linken Ufer des Neckars und schließt unmittelbar nordwestlich an die Kernstadt Nürtingens an. Er befindet sich am östlichen Aufstieg zur Filderhochebene und liegt auf einer Höhe von etwa 274 Metern üNN.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist ausgesprochen gut. Über die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 313 besteht ein schneller Anschluss an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Wendlingen). Zudem ist Oberensingen über die Omnibuslinie 74 der Stuttgarter Straßenbahnen AG mit dem Bahnhof Nürtingen und dem Bahnhof Filderstadt verbunden, die von der S-Bahn Stuttgart bedient werden

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, insbesondere durch die Nähe zum Neckar und zur Filderhochebene.

CODICE OGGETTO: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2033.
Endenergiebedarf beträgt 14.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
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 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: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

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