

Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

# Eleganz trifft auf Moderne - Ihr neues Zuhause mit Seele

*Número da propriedade: 25364010*



PREÇO DE COMPRA: 1.460.000 EUR • ÁREA: ca. 188,58 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 447 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

- 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: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25364010	Preço de compra	1.460.000 EUR
Área	ca. 188,58 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 85 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2023		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

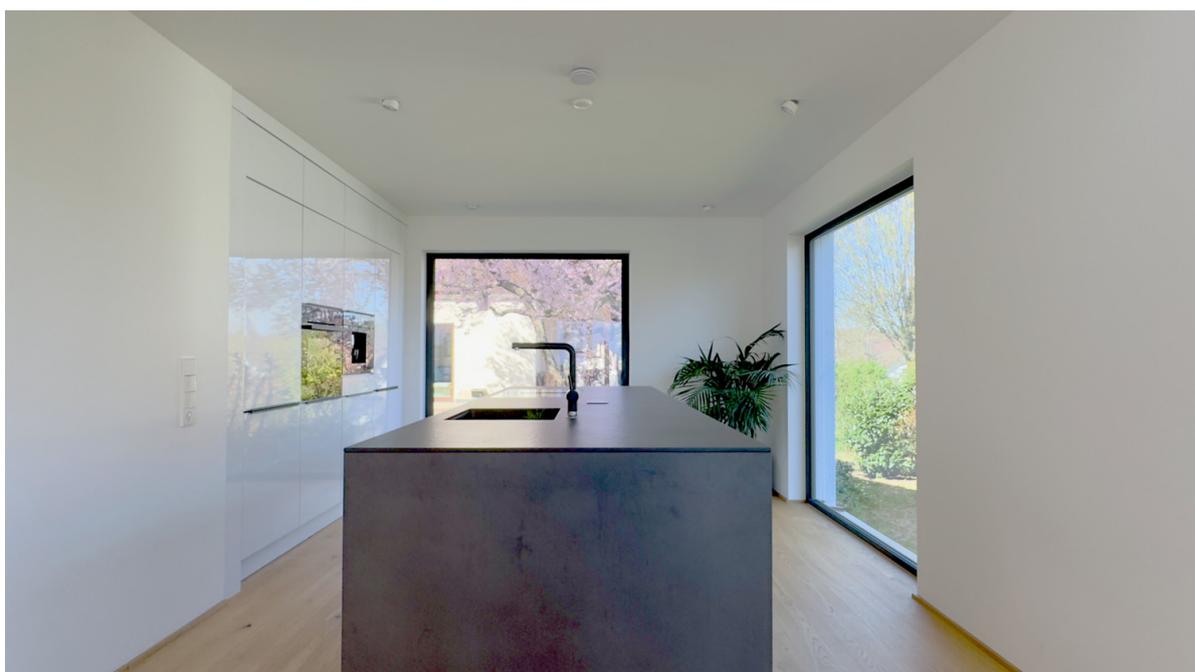
Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	ELECTRICITY	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	21.05.2033	Procura final de energia	14.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

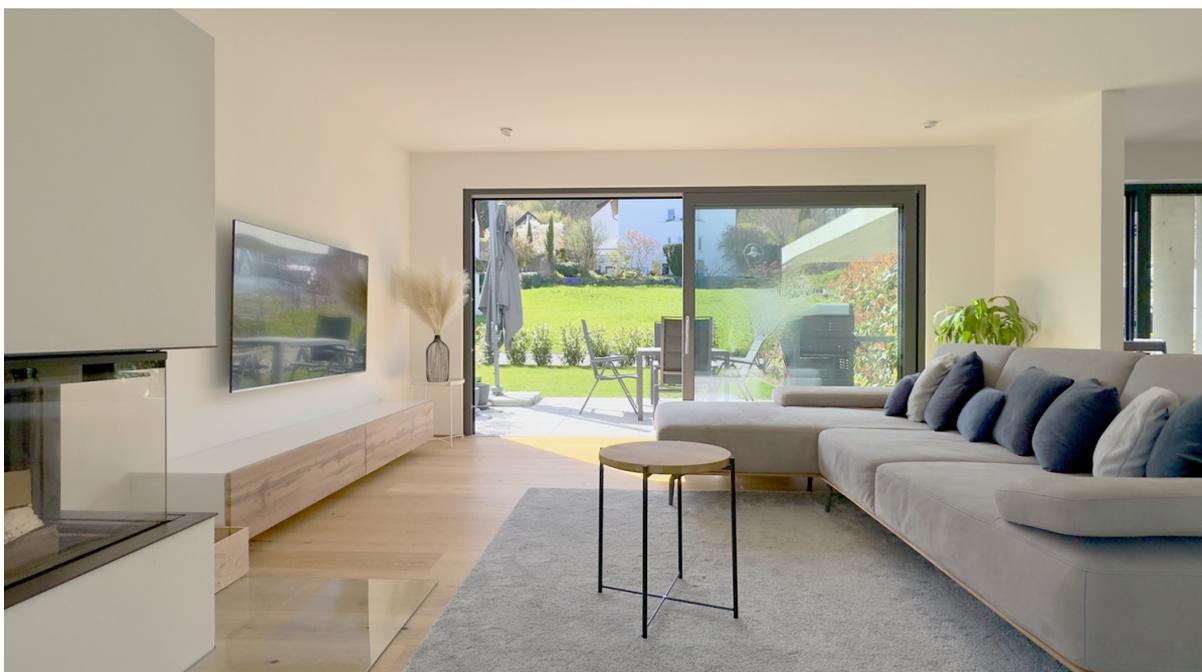
Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## O imóvel



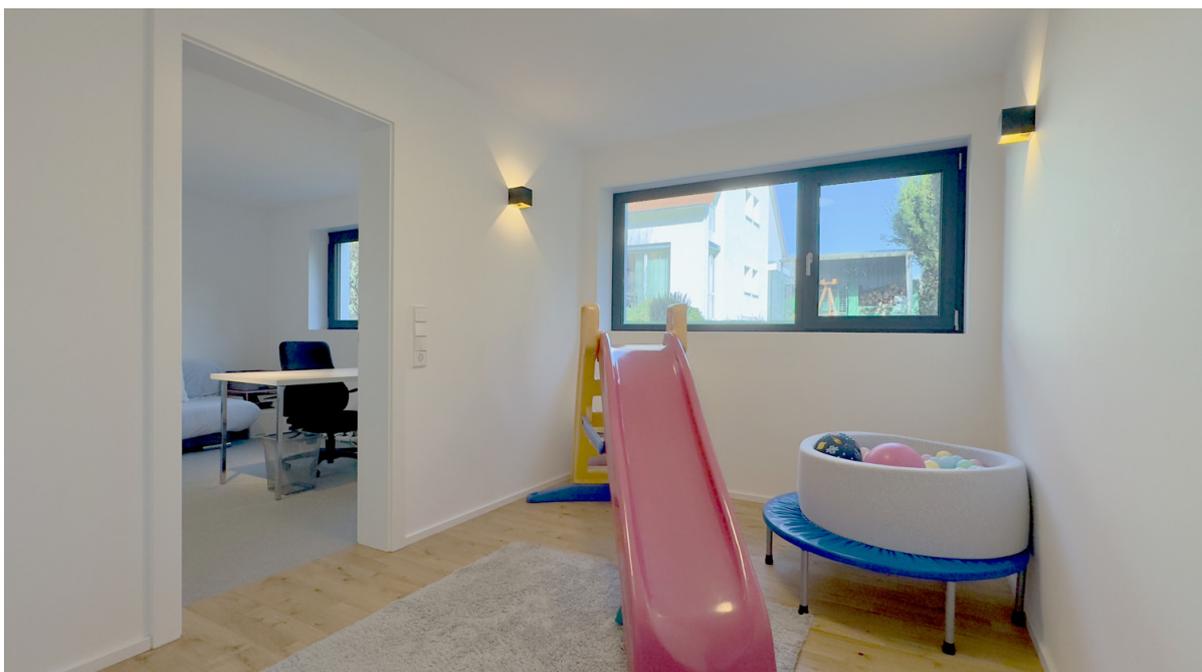
Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## 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 €

**3,54% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand 01.04.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







DEKRA Standard  
Sicherheitszertifikat für  
28 Pkw  
Standard 07H / ZH



Capital  
MARKT KOMPASS  
Top-Makler Nürtingen  
★★★★  
Hochschule für  
von Poll Immobilien  
Kirchheim unter Teck



BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2025



Gold Partner  
Seit 2015  
Immo  
Scout24

Kundenmeinungen  
der letzten 12 Monate



VON KUNDEN  
EMPFOHLEN  
2024  
Mehr Infos ⓘ  
Proven Expert

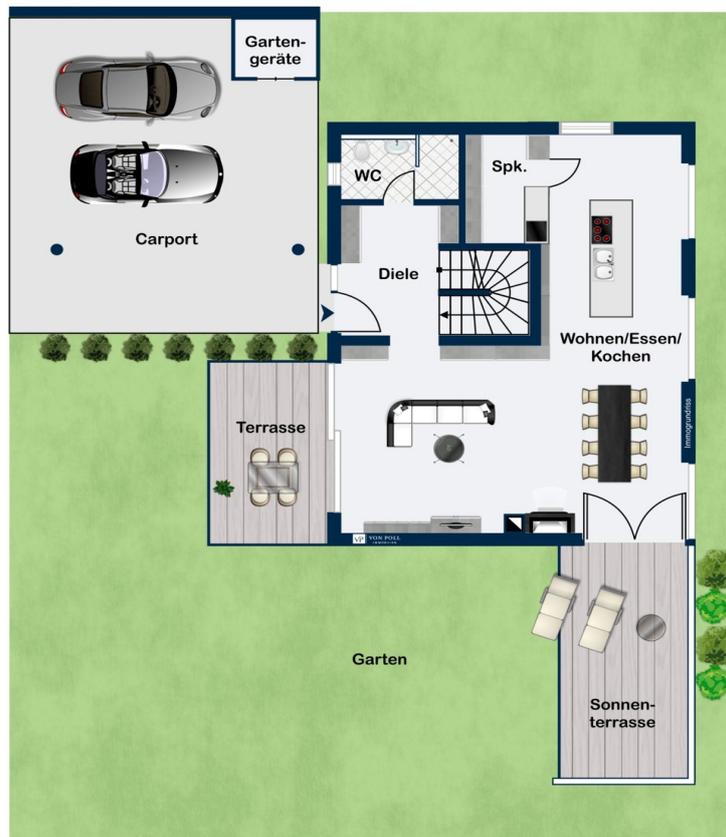
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

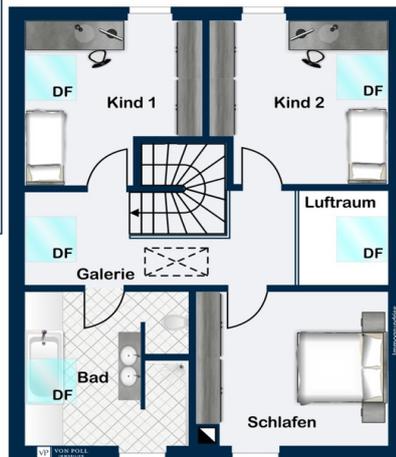
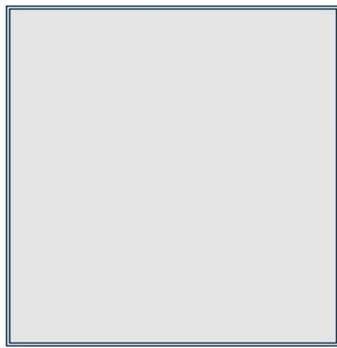


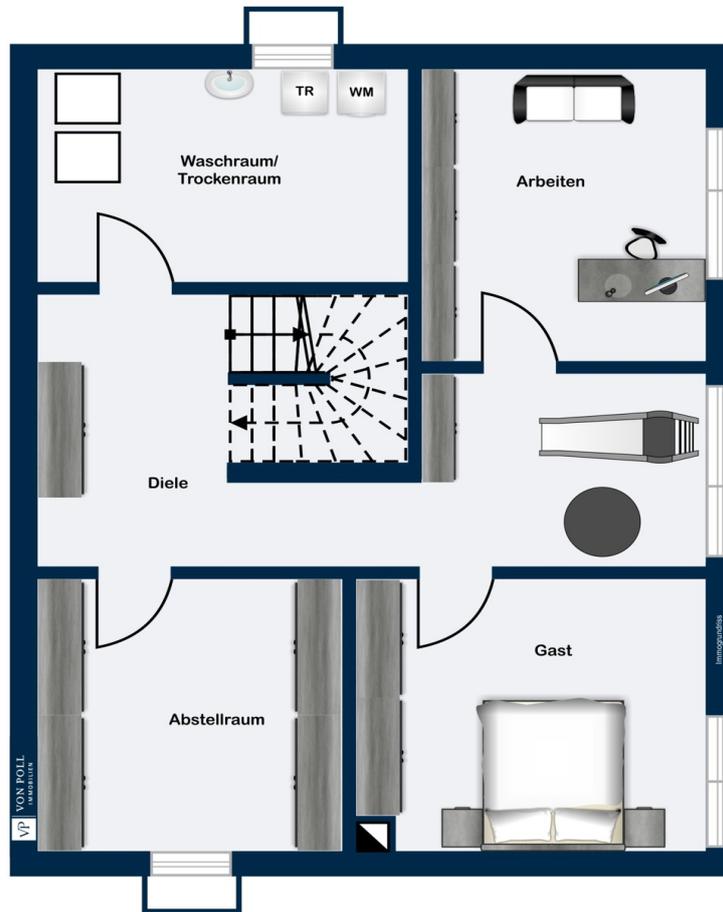
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## 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: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 447 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Detalhes do equipamento

Baujahr 2023 – neuwertig, Erstbezugsqualität  
Wohnfläche ca. 188,88 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 447 m<sup>2</sup>  
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

**Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 14.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25364010 - 72622 Nürtingen / Nürtingen-Oberensingen

## 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

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

---

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