



Immobilien
Entwicklung · Realisation
Vertrieb

Klassisch, gediegen, wertbeständig Herrschaftliches Villenanwesen mit Außenpool

Objekt: 2023-30 • 72622 Nürtingen
2.620.000,00 €





**GREEN
ESTATE**

Immobilien
Entwicklung · Realisation
Vertrieb

Daten im Überblick

ImmoNr	2023-30
Objektart	Haus
Objekttyp	Villa
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	72622
Ort	Nürtingen
Wohnfläche	ca. 563 m ²
Nutzfläche	ca. 180 m ²
Anzahl Zimmer	15
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 3.782 m ²
Anzahl sep. WC	7
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenanzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	6 Freiplätze 3 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1962
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	16.02.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1962
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	2.620.000,00 €

Außen-Provision

2,98%

Beschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Paradies, wo Luxus auf zeitlose Eleganz trifft. Das Villenanwesen ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Betreten Sie eine Welt voller Emotionen und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Residenz verzaubern. Die Architektur dieses Villenanwesens ist eine Hommage an zeitlose Schönheit. Mit 563 m² Wohnfläche und 15 Zimmern bietet sie Raum für all Ihre Träume. Jedes Detail, von den maßgefertigten Einbauschränken bis zu den kunstvollen Fliegengittern vor den Schlafzimmern, ist mit Bedacht und Hingabe gestaltet worden. Treten Sie ein und erleben Sie die großzügigen Räume des Erdgeschosses, die für ein herrschaftliches Wohnen, Kochen, Essen und Schlafen geschaffen wurden. Das Obergeschoss hingegen wurde repräsentativ für Arbeit und Gäste gestaltet und bietet Raum für Ihre kreativen Ideen. Im seitlichen Anbau gibt es eine ca. 60 m² große Einliegerwohnung mit Vollmöblierung und separatem Eingang.

1962 wurde diese Immobilie weitsichtig in massiver Bauweise errichtet. Die Eigentümerfamilie hat laufende Modernisierungen und Erweiterungen ausführen lassen. Nur einige davon sind: Generalsanierung in 2003 hier wurde die gesamte Elektrik ausgetauscht, 2006 wurde der komplette Dachstuhl mit Schiefereindeckung und Isolierung erneuert. Der Außenpool entspricht heutigen Anforderungen. Schon die weitsichtige Bauweise erkennt man an einem 100 m² großen Wohnzimmer mit einer Deckenhöhe von 2,85 m mit freiem Blick in eine wunderschöne gepflegte Gartenlandschaft. Ihre Sicherheit ist hier oberstes Gebot. Eine hochmoderne Alarmanlage und Videoüberwachung gewährleisten, dass Sie sich in diesem Traumhaus rundum geschützt fühlen können. Bilder sagen mehr als tausend Worte. Bitte verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck anhand der Bilder und kommen Sie mit uns ins Gespräch. Es gibt noch viel zu berichten. Diese Villa verkörpert den Inbegriff von Luxus, Klasse und zeitloser Schönheit.

Lage

Das Anwesen befindet sich in einer unverbaubaren Randlage am Landschaftsschutzgebiet und bietet somit eine einmalige Privatsphäre und einen Blick auf die unberührte Natur. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Umgebung in vollen Zügen genießen.

Die Schulstadt Nürtingen hat kurze Wege in die Innenstadt; ideale Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn. Stuttgart als Landeshauptstadt oder die Universitätsstadt Tübingen erreichen Sie jeweils in ca. 30 Minuten. Schnell kommen Sie über die Autobahn A8 zum Flughafen und zur Messe Stuttgart.

Aber auch der Wohlfühlfaktor wird in Nürtingen bedient. Die malerische Altstadt mit ihrer gotischen Stadtkirche, die vielen Fachwerkhäuser und Museen; kleine inhabergeführte Geschäfte, Restaurants, Cafés - hier lässt es sich leben.

Die Freiflächen, Wiesen und die zahlreichen Obstbäume markieren den Verlauf des Neckar -

begleiten Sie seinen Lauf auf den abwechslungsreichen Rad- und Wanderwegen.

Ausstattung Beschreibung

Hier finden Sie mehr als Sie gewohnt sind. Die wichtigsten Details führen wir hier auf:
Äußerst gepflegter Zustand, Umfangreiche Sanitäreinrichtungen, Bäder, Gäste WC's,
Hauswirtschaftsräume, moderne Küchengeräte erfreuen das Herz des Hobbykochs, offener Innen- und Außenkamin, Werkraum, Hauswirtschaftsräume, großer Kühlraum, diverse Abstellräume,
Großzügiger Wellnessbereich im Gartengeschoss mit Sauna, Dusche, Tauchbecken und Ruheraum,
Technikzentrale, Garagen und Stellplätze für mehrere Autos, Gartenanlage mit Gartenhaus und Hochbeet, hochwertiger Baumbestand, Bewässerungsanlage wurde 2020 angelegt,
Einliegerwohnung.

Möglicherweise möchten Sie ein paar Ausstattungsdetails an modernere Betrachtungsweisen oder Wünsche anpassen. Dafür ist ein überschaubarer finanzieller Aufwand notwendig über den wir Ihnen auch Auskunft geben können.

Sonstige Angaben

Fenster von 1972, obwohl diese Fenster gut erhalten sind, empfehlen wir hier einen Austausch
Einbauküche von 1972 ständig modernisiert
Ölheizung von 1996 mit Gusskessel und neuwertigem Brenner
Saunabereich mit Wasserbecken,
Fliegengitter an allen Fenstern der Schlaf- und Büroräume. Alarmanlage und Videoüberwachungssystem.
Öffentliche Versorgung mit Gas liegt vor dem Grundstück.
Das Objekt ist frei nach Vereinbarung.

Diese Villa verkörpert den Inbegriff von Luxus, Klasse und zeitloser Schönheit. Hier finden Sie Ihr Traumhaus, das nicht nur ein Ort zum Leben ist, sondern ein Ort zum Träumen und Erleben. Erleben Sie die Emotionen, die dieses Anwesen in Ihnen weckt, und setzen Sie den ersten Schritt zu Ihrem neuen Leben in diesem exklusiven Villenanwesen.



Nürtingen-0012



Nürtingen-0014



Nürtingen-0019



Nürtingen-0022



Nürtingen-0023



Nürtingen-0036



Nürtingen-0037



Nürtingen-6070



Nürtingen-6073



Nürtingen-6074



Nürtingen-6076



Nürtingen-6080



Nürtingen-6082



Nürtingen-6085



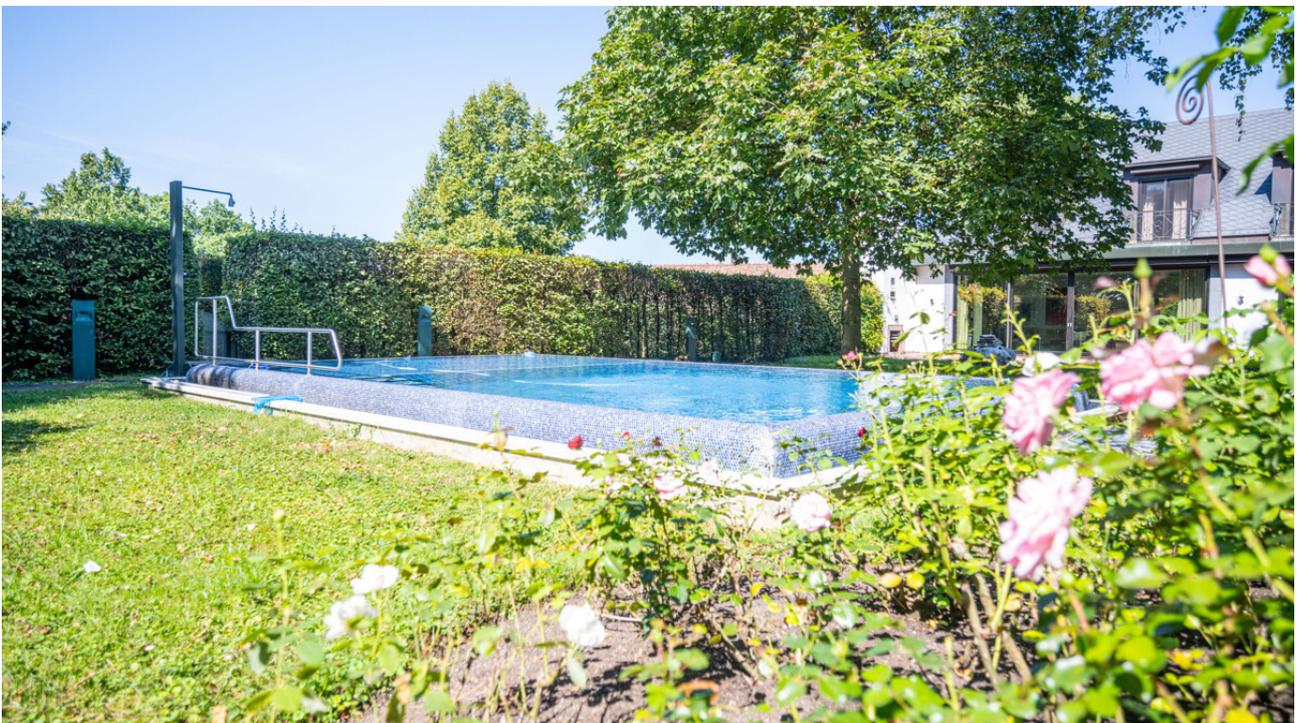
Nürtingen-6114



Nürtingen-6086



Nürtingen-6088



Nürtingen-6089



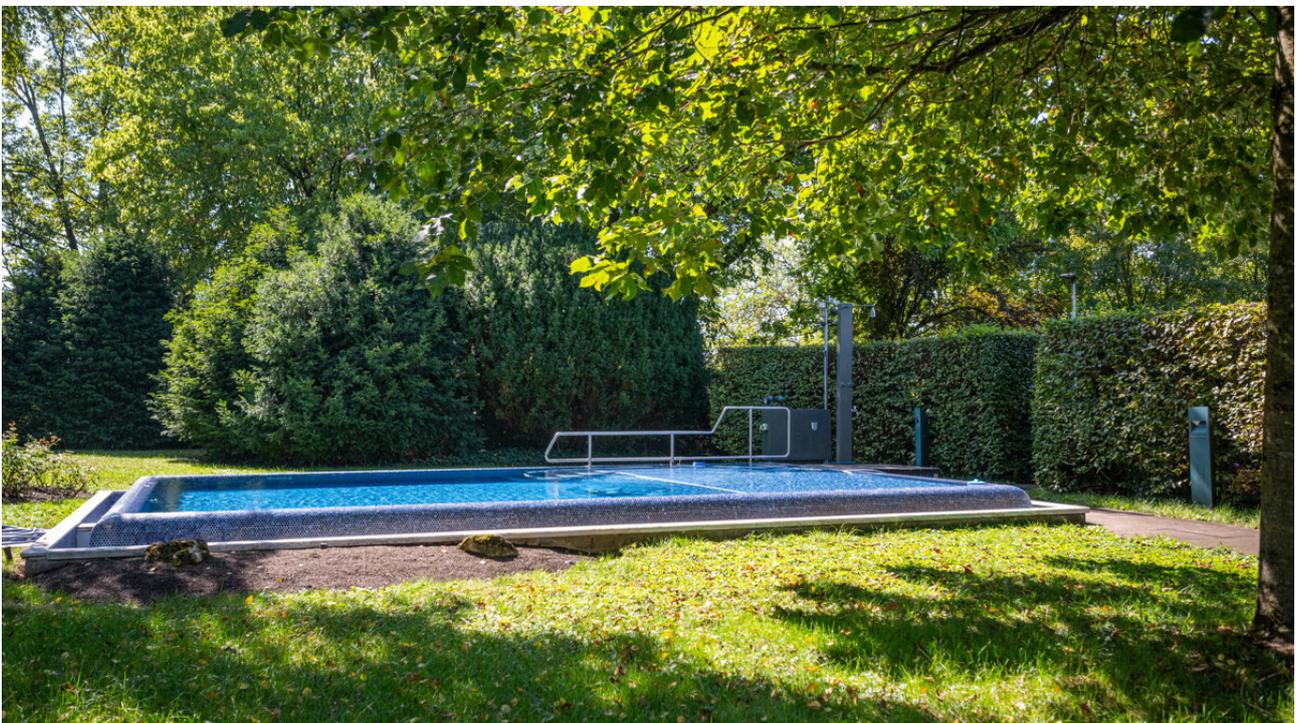
Nürtingen-6090



Nürtingen-6092



Nürtingen-6093



Nürtingen-6095



Nürtingen-6096



Nürtingen-6098



Nürtingen-6102



Nürtingen-6105



Nürtingen-6106



Nürtingen-6107



Nürtingen-6109



Nürtingen-6112



Nürtingen-6114



Nürtingen-6115



Nürtingen-6121



Nürtingen-6122



Nürtingen-6124



Nürtingen-6127



Nürtingen-6128



Nürtingen-6134



Nürtingen-6135



Nürtingen-6138



Nürtingen-6140



Nürtingen-6144



Nürtingen-6146



Nürtingen-6148



Nürtingen-6150



Nürtingen-6152



Nürtingen-6153



Nürtingen-6156

Grundriss

Dachgeschoss



immoGrafik-Exposéplan-DG - DIN A4 jpg

Erdgeschoss



immoGrafik-Exposeplan-EG-DINA4 jpg

Gartengeschoss UG



immoGrafik-Exposeplan-UG-DINA4 jpg



Ihr Ansprechpartner

Herr Bernd Menne

GREEN-ESTATE eine Marke der Willi Mayer Projekt GmbH & Co. KG

Hochstraße 5

78476 Allensbach

Telefon: +49 7533 8030352

Mobil: +49 171 4108395

E-Mail: info@green-real.estate

Web: www.green-real.estate

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

GREEN-ESTATE eine Marke der Willi Mayer Projekt GmbH & Co. KG • Hochstraße 5 • 78476 Allensbach

Tel.: +49 7533 8032665 • Mobil: • Fax:

info@green-real.estate • www.green-real.estate