

Nürtingen / Zizishausen

## Geschmackvolle 2,5-Zimmer-Wohnung mit herrlicher Fernsicht

????????? ??????????: 24364025



???? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 65,91 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ?????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?? ??? ??????

|                     |                          |                    |                       |
|---------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 24364025                 | ????? ???????      | 279.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 65,91 m <sup>2</sup> | ???????????        | ???????               |
| ?????????           | 2.5                      | ???????????        | Käuferprovision       |
| ?????????? ???      | 1                        |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????          |                          |                    | MwSt.) des            |
| ??????????          | 1                        |                    | beurkundeten          |
| ????? ????????????  | 1971                     | ????? ???????????? | Kaufpreises           |
|                     |                          |                    |                       |
|                     |                          | ????? ???????????? | 2015                  |

???????? ?????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 320.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 27.01.2035            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1971           |

???????? ??????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?? ????????



???????? ??????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?? ?????????



???????? ?????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?? ?????????



## 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 €

**3,21% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,15% p.a.             | 3,24% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,14% p.a.             | 3,21% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,76% p.a.             | 3,84% p.a.               |

Stand 03.02.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!



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



VON POLL  
IMMOBILIEN®

???????? ???????? : 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
VON KUNDEN EMPFOHLEN 2024  
Mehr Infos ⓘ  
Proven Expert

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 07021 - 50 44 88 0

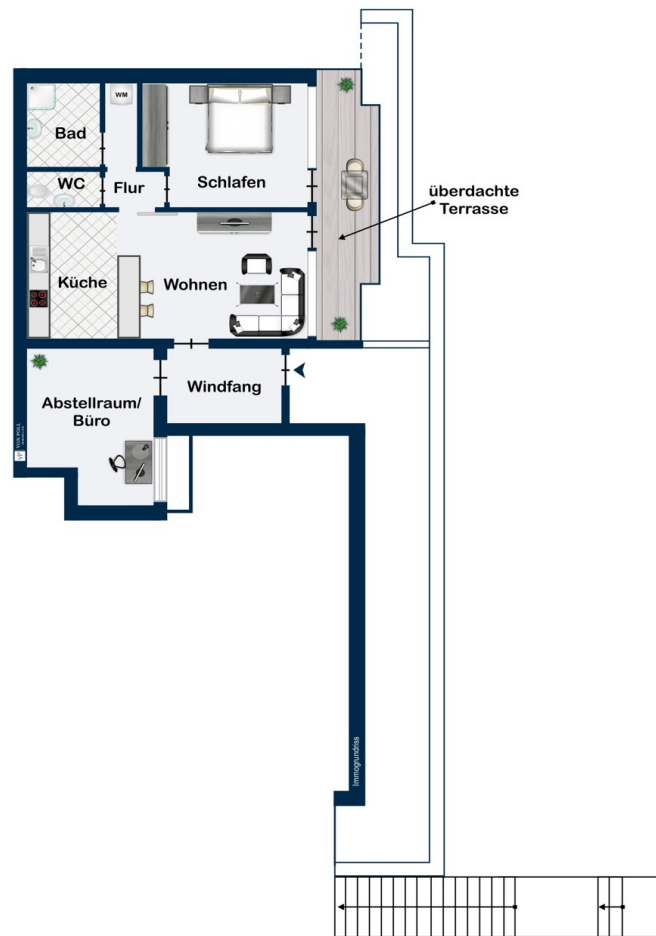
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com

??????? ???????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

## ??? ?????? ???????????

In einer ruhigen, naturnahen Umgebung präsentiert sich diese vollständig renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung als wahres Wohnglück. Mit einer Wohnfläche von ca. 66 Quadratmetern bietet sie modernes und komfortables Wohnen auf höchstem Niveau. Die großzügige und offene Raumgestaltung sorgt für ein helles, freundliches Ambiente, das Sie sofort willkommen heißt. Das Wohnhaus aus dem Baujahr 1971 umfasst lediglich zwei Wohneinheiten, wobei die ehemalige Einliegerwohnung 2015 komplett modernisiert und vom Haupthaus abgetrennt wurde. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine großzügige Diele, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet und einen harmonischen Einstieg in die Wohnung ermöglicht. Das offene Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Die Küche ist geschickt integriert und sorgt für eine moderne, luftige Raumwirkung. Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche und einem Einzelwaschbecken ausgestattet, während das WC separat neben dem Bad untergebracht ist. Praktisch: Direkt neben dem Badezimmer befindet sich der Anschluss für die Waschmaschine, sodass Sie Ihre Wäsche bequem in der Wohnung erledigen können. Die lichtdurchflutete Wohnung besticht durch einen schönen Echtholz-Parkettboden und helle Fliesen, die dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleihen. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zu einer südöstlich ausgerichteten, teilüberdachten Terrasse, die zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien und lassen Sie sich von einem atemberaubenden Fernblick verzaubern. Die moderne, sehr gepflegte Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht Ihnen einen schnellen Einzug, ohne dass Sie zusätzliche Anschaffungen tätigen müssen. Eine abschließbare Einzelgarage und der zusätzliche Stellplatz vor der Garage runden das Angebot perfekt ab. Die Wohnung steht seit Kurzem leer und kann sofort bezogen werden. Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte und attraktive Immobilie in einem persönlichen Beratungstermin näher vorzustellen.

??????? ?????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

???????????????? ???? ?????????

Modernisierungsmaßnahmen (November 2014 bis Dezember 2015)

- Fenster/Türen
- Heizkörper
- Bodenbeläge komplett
- Parkettboden im Wohnzimmer fachmännisch aufgearbeitet
- Gäste-WC komplett
- Badezimmer komplett
- Malerarbeiten Wand/Türen
- Elektrik (Schalter/Dosen/Internetzugang)
- alle Wasserleitungen vollständig erneuert
- Einbauschränk Flur
- Außenbeleuchtung
- moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- Öl-Zentralheizung (2013), gemeinschaftliche Nutzung aller Wohnhäuser
- Malerarbeiten Balkon (August 2024)
- abschließbare Einzelgarage
- KFZ-Stellplatz vor der Garage

??????? ?????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

??? ??? ??? ???????????

Zizishausen ist ein malerischer Stadtteil von Nürtingen im Landkreis Esslingen, der eingebettet in eine idyllische Landschaft zwischen Nürtingen und Wendlingen am Neckar, nur etwa 3 km südwestlich vom Nürtinger Stadtzentrum entfernt liegt. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der Stadtteil liegt nur etwa 10 Autominuten von der Autobahn A8 entfernt, die eine schnelle Verbindung nach Stuttgart sowie auch in Richtung Ulm ermöglicht. Zudem ist Zizishausen über die Bundesstraße B313 direkt mit Nürtingen und Wendlingen verbunden und bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse und die ca. 4 km entfernte Bahn-Station in Nürtingen, sorgen für eine bequeme Anbindung an die Nachbarorte und die Region Stuttgart. Der Stuttgarter Flughafen ist in nur 20 Minuten mit dem Auto erreicht. Durch diese ausgewogene Mischung aus ländlicher Idylle und hervorragender Verkehrsanbindung ist Zizishausen sowohl für Pendler als auch für Familien ein attraktiver Wohnort.

??????? ?????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 320.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24364025 - 72622 Nürtingen / Zizishausen

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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