

Exposé

Doppelhaushälfte in Nürtingen-Neckarhausen

„Ein Zuhause mit Perspektive – Wohnen und Investieren vereint“



Objekt-Nr. OM-435755

Doppelhaushälfte

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Henzler

Böllatstrasse 14
72622 Nürtingen-Neckarhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	305,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	54,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

„Ein Zuhause mit Perspektive – Wohnen und Investieren vereint“

Charmant kernsanierte Doppelhaushälfte mit Potential für Mieteinnahmen, Gartenidylle und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1935 und Anbau aus dem Jahr 1961 wurde 2025 umfassend und hochwertig saniert.

Auf rund 135 m² Wohnfläche, ergänzt durch ca. 54,5 m² Nutzfläche und ein großzügiges Grundstück von etwa 305 m², eröffnen sich hier außergewöhnlich vielseitige Möglichkeiten:

Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder eine attraktive Kapitalanlage – dieses Haus passt sich Ihren Lebensplänen an. Aufteilung, helle Räume und eine durchdachte Architektur.

Das Haus umfasst drei voneinander getrennte Wohneinheiten, die jeweils individuell gestaltet und funktional geschnitten sind. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten auf der Rückseite des Hauses.

Erdgeschoss – Vorderes Apartment (1,5 Zimmer, ca. 29 m²)

Der klassische Hauseingang führt in ein gemütliches, stilvoll gestaltetes Apartment.

Ein harmonisch kombinierter Wohn- und Schlafbereich, eine halboffene Küche mit Essplatz für gesellige Abende sowie ein modernes Bad mit Dusche bilden hier ein kleines, feines Zuhause mit Wohlfühlfaktor.

Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Ideal für Singles, Pendler oder zur attraktiven Vermietung.

Erdgeschoss – Hinteres Apartment (1 Zimmer, ca. 21 m²)

Über einen separaten seitlichen Eingang gelangt man in das rückwärtige Apartment. Die kompakte Einheit verfügt über:

- Einen offenen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küche
- Ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Handwaschbecken

Perfekt als Gästebereich, für erwachsene Kinder, zur Kurz- oder Langzeitvermietung – oder als kleines Homeoffice mit eigenem Zugang

Ober- und Dachgeschoss – Großzügige Maisonette-Wohnung (ca. 85m²)

Das Herzstück der Immobilie bildet die Maisonette-Wohnung mit eigenem Eingang auf der Gartenseite.

Obergeschoss:

- Geräumiges Wohnzimmer mit halboffenem Essbereich
- Großzügige Küche mit viel Platz

- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten

Dachgeschoss:

- Offene Galerie – ideal als Homeoffice oder Leseecke
- Weiteres komfortables Schlafzimmer

Diese Einheit eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf Raum, Licht und eine klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen legen.

Untergeschoss & Nebenflächen

Das Haus ist teilweise unterkellert. Das Untergeschoss ist sowohl über das vordere Apartment als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar. Es bietet großzügige Abstellmöglichkeiten und zusätzliche Nutzfläche.

Ein Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Garten & Zusatzoption

Der liebevoll angelegte Garten hinter dem Haus bietet eine grüne Oase der Ruhe. Umgeben von gewachsenem Baumbestand lädt er zum Entspannen, Spielen oder zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem eine separate Scheune auf einem ca. 80 m² großen Grundstück. Diese kann optional für 59.000 € zusätzlich erworben werden und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Fenster: 3-fach verglaste Kunststoff-Isolierfenster (2025)

Bodenbeläge: Vinyl und Fliesen (2025)

Wände: Verputzt und gestrichen (2025)

Heizung: Gas-Zentralheizung (2018), Heizkörper und Leitungen erneuert (2025)

Strom: Komplett erneuert (2025)

Bäder:

- EG vorne: innenliegendes Bad mit Dusche (2025)
- EG hinten: Tageslichtbad mit Dusche (2025)
- OG: Tageslichtbad mit Dusche (2025)

Außenbereich:

- Großzügiger Garten mit Geräteschuppen

Sonstiges: Neue Anschlüsse für Einbauküchen vorhanden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Willkommen in einer Lage, die Ruhe, Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung auf besondere Weise vereint. Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürtinger Stadtteil Neckarhausen – eingebettet in ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Hier genießen Sie die Vorzüge naturnahen Wohnens: Nur wenige Schritte trennen Sie von weitläufigen Feldern, Wiesen und idyllischen Spazierwegen – ideal für erholsame Auszeiten im Grünen, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden mit der Familie.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind bequem erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Nürtinger Innenstadt liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie weiterführenden Schulen. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie zudem schnell die umliegenden Städte wie Esslingen, Stuttgart und Metzingen sowie den Flughafen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Stellplatz Überdacht

Exposé - Galerie



Wohnbereich/Schlafzimmer EG1



Küche/Essbereich EG1

Exposé - Galerie



Küche/Essbereich EG1



Badezimmer EG1

Exposé - Galerie



Eingang EG2



Wohnbereich EG2

Exposé - Galerie



Badezimmer EG2



Wohnbereich/Schlafzimmer EG2

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnbereich/Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



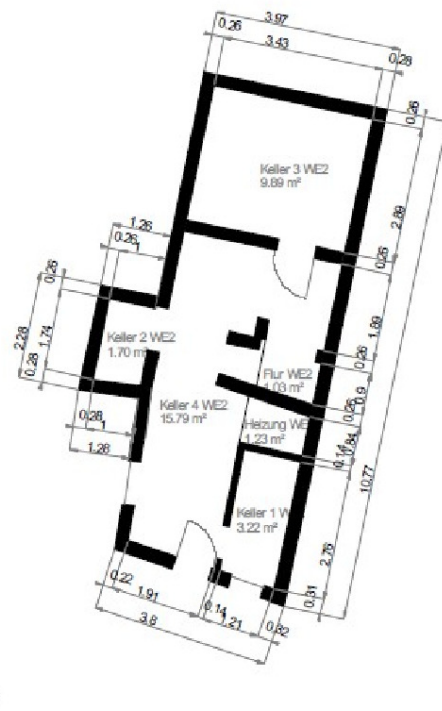
Studio DG



Exposé - Grundrisse

messe 3D.de

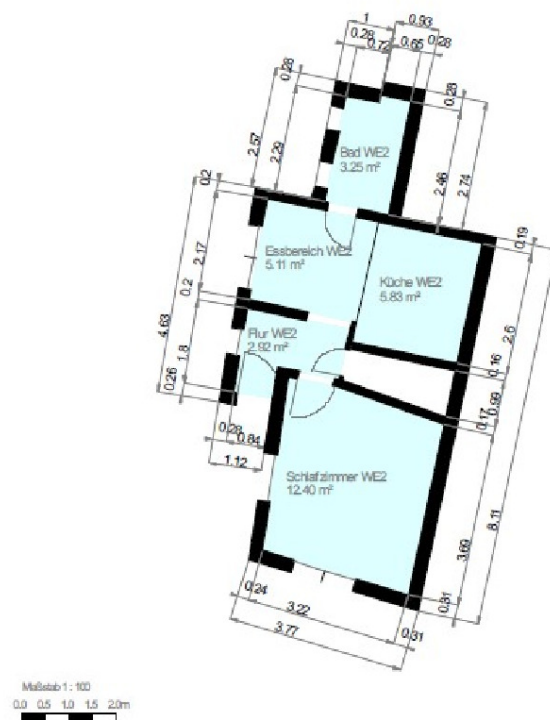
Objekt: Böllatstraße 14 - 72622 Nürtingen-Neckarhausen
UG: Grundriss



Exposé - Grundrisse

messe 3D.de

Objekt: Böllatstraße 14 - 72622 Nürtingen-Neckarhausen
EG1: Grundriss

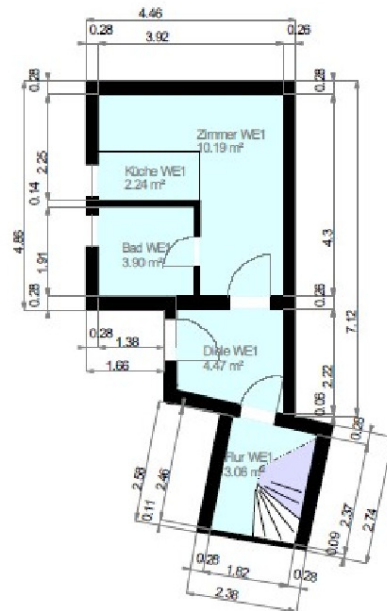


Exposé - Grundrisse

messe 3D.de

Objekt: Böllatstraße 14 - 72622 Nürtingen-Neckarhausen

EG2: Grundriss



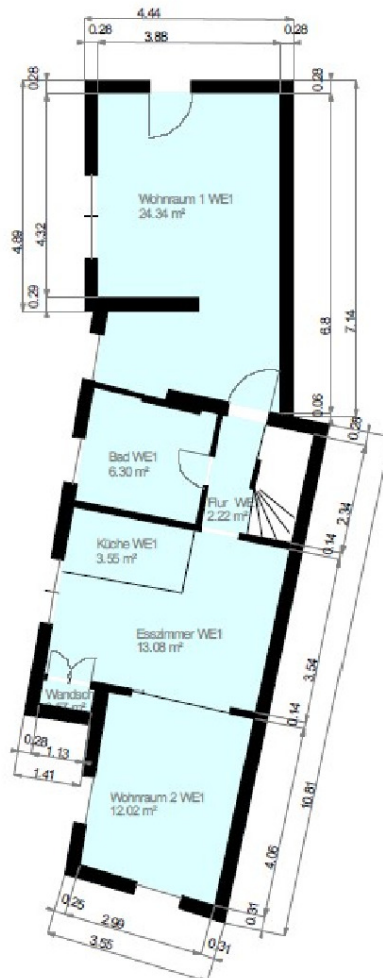
----- 2 m Höhenlinie

Maßstab 1 : 100
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0m

Exposé - Grundrisse

messe 3D.de

Objekt: Böllatstraße 14 - 72622 Nürtingen-Neckarhausen
OG: Grundriss



Maßstab 1 : 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Exposé - Grundrisse

messe 3D.de

Objekt: Böllatstraße 14 - 72622 Nürtingen-Neckarhausen
DG: Grundriss

