

Exposé

Doppelhaushälfte in Nürtingen

**Modernisiertes Haus mit 3 Wohnbereichen, Garten,
Vermietungspotenzial und optionaler Scheune**



Objekt-Nr. OM-448206

Doppelhaushälfte

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Henzler

Böllatstrasse 9
72622 Nürtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	305,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	54,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Flexibilität – Wohnen, Gestalten und Perspektiven

Diese umfassend modernisierte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihren sofort bezugsfertigen Zustand und ein außergewöhnlich flexibles Wohnkonzept. Mit drei vielseitig nutzbaren Wohnbereichen, Wohnen auf zwei Ebenen sowie einem großzügigen Garten bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung oder auch als reine Kapitalanlage.

Im Jahr 2025 wurde das Haus umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Besonderes Augenmerk lag auf einer klaren, funktionalen Raumstruktur, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Flexible Raumstruktur mit drei Wohnbereichen:

Die Immobilie ist aktuell in drei flexibel nutzbare Wohnbereiche gegliedert, die sich ideal an verschiedene Bedürfnisse anpassen lassen – sei es für Familie, Gäste, Homeoffice oder eine teilweise Vermietung.

Die besondere Stärke liegt nicht in einer starren Standardaufteilung, sondern in der Vielseitigkeit der Nutzung: Die Räume lassen sich individuell interpretieren und bieten Raum für persönliche Wohnkonzepte.

Wohnen mit Gartenanschluss und Rückzugsqualität:

Das Herzstück bildet die großzügige Maisonette-Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier entsteht ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnen, Essen und Entspannen – ideal für Familien oder Paare. Der Garten selbst bietet eine ruhige, grüne Rückzugsoase und lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Zwei zusätzliche Wohnbereiche im Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere separat nutzbare Wohnbereiche, die vielfältige Möglichkeiten eröffnen – etwa für erwachsene Kinder, Gäste, ein Homeoffice oder eine teilweise Vermietung.

Die Bäder wurden im Zuge der Modernisierung bewusst funktional und zeitgemäß als Duschbäder gestaltet – pflegeleicht, modern und optimal für den Alltag. Individuelle Anpassungen sind jederzeit möglich.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Eigennutzer mit dem Wunsch nach flexiblen Wohnlösungen. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, zusätzliche Flächen individuell zu nutzen.

Zusatzoption – separate Scheune:

Ein besonderes Highlight stellt die gegenüberliegende, massiv gebaute große Scheune auf einem separaten Grundstück dar, die optional erworben werden kann. Sie bietet attraktives Potenzial für Hobby, Lager oder zukünftige Nutzungsideen.

Die Scheune kann separat (59.000€) erworben werden.

Fazit:

Kein Haus von der Stange, sondern eine Immobilie mit Charakter und Anpassungsfähigkeit – geschaffen für Menschen, deren Wohnbedürfnisse sich verändern dürfen.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

Diese Immobilie wurde 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, sofort bezugsfertigen Zustand:

Neue 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

Hochwertige Vinyl- und Fliesenböden

Komplett erneuerte Elektrik

Frisch verputzte und gestrichene Innenwände sowie neu gestaltete Fassade

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

Moderne Bäder:

Drei stilvolle Duscbäder mit Tageslicht, alle 2025 neu ausgestattet

Außenbereich:

Großzügiger Garten mit Terrasse und praktischem Geräteschuppen – ideal für Familien und Freizeit

Sonstiges:

Keller, Terasse, Garten mit Geräteschuppen und Gewächshaus, Überdachter Stellplatz, sowie vorbereitete Anschlüsse für Einbauküchen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duscbad

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche "Virtuell möbliert"

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche Esszimmer OG



Schlafen "Virtuell möbliert"

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Atelier "Virtuell möbliert"



Atelier DG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Essbereich EG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Badezimmer 2 EG2



Garten

Exposé - Galerie

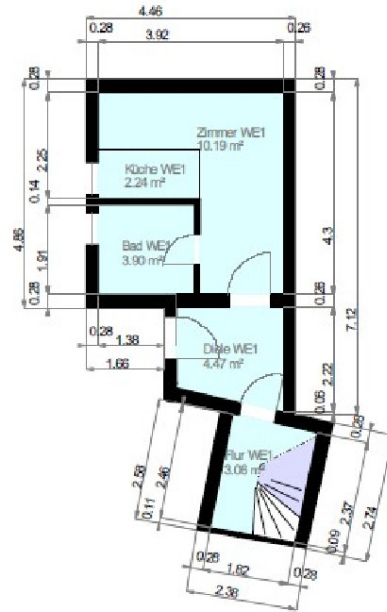


Scheune "optional"

Exposé - Grundrisse

messe 3D.de

Objekt: Böllatstraße 14 - 72622 Nürtingen-Neckarhausen
EG2: Grundriss



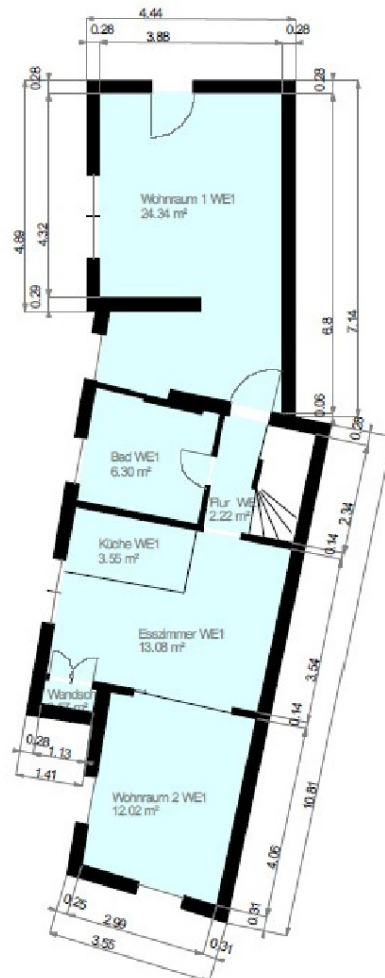
----- 2m-Höhenlinie

Maßstab 1:100
0 0 5 10 15 20m

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

