

**WÜRTEMBERGISCHE**  
I M M O B I L I E N



## **Kaufpreis:**

*869.000 Euro inkl. Doppelgarage mit Wallbox*

## **Lagebeschreibung**

Nagold ist eine charmante Stadt im Nordschwarzwald, die durch ihre idyllische Lage und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die Stadt liegt etwa 50 km südwestlich von Stuttgart und gehört zum Landkreis Calw in Baden-Württemberg. Mit ihrem historischen Stadtkern, modernen Einrichtungen und einer malerischen Umgebung bietet Nagold eine hohe Lebensqualität.

Das Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit einem idealen Mix aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem zu erreichen, was Nagold besonders für Familien attraktiv macht. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, Cafés und Restaurants lädt zu entspannten Spaziergängen und geselligen Stunden ein.

Nagold bietet zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraßen B28 und B463 ist die Autobahn A81 schnell erreichbar, was Pendlern eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte wie Stuttgart, Böblingen und Tübingen ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut und sorgt für eine problemlose Anbindung in die Region.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die waldreiche Umgebung, und Sehenswürdigkeiten wie die Burgruine Hohennagold oder der Schlossberg bieten ein attraktives Freizeitangebot. Im Sommer lädt das Nagolder Freibad zur Erholung ein, während das beheizte Hallenbad das ganze Jahr über genutzt werden kann.

Insgesamt besticht Nagold durch seine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig durch eine gute Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler optimale Bedingungen bietet.

### *Objektbeschreibung:*

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und vollständig vermietetes Dreifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Nagold, das sowohl durch seine moderne Ausstattung als auch durch die laufende Instandhaltung überzeugt. Die Immobilie wurde im Jahr 2003 umfassend saniert:

- Das Dach wurde neu eingedeckt und komplett isoliert. Inkl. der Dachfenster.
- Die Fenster wurden komplett ausgetauscht.
- Alle Heizkörper wurden erneuert.
- In allen Wohnungen wurden die Bäder erneuert.
- Die Wohnung im Erdgeschoss wurde komplett saniert, inkl. aller Strom, Wasser und Abwasserleitungen.

Das Haus umfasst drei separate Wohnungen, die aktuell alle gut vermietet sind, und eignet sich ideal als Anlageobjekt. Die Einheiten bieten moderne Grundrisse und ein ansprechendes Wohnambiente, das sich in den gut geschnittenen Wohn- und Schlafbereichen sowie den hellen Räumen widerspiegelt. Die Wohnungen wurden regelmäßig gepflegt und bieten Mietern zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über mehrere Stellplätze direkt am Haus sowie eine praktische Doppelgarage, die den Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet und somit den Wert der Immobilie weiter steigert. Die großzügige Parkmöglichkeit ist ein Pluspunkt für Mieter und Gäste und unterstreicht die Attraktivität des Hauses.

### **Zusammengefasst:**

•**Baujahr:** 1970

•**Letzte Modernisierung:** 2003

•**Wohnungen:** 3 Einheiten, vollständig vermietet

•**Parkmöglichkeiten:** Mehrere Außenstellplätze und eine Doppelgarage

•**Lage:** Ruhige Wohngegend in Nagold mit guter Anbindung und Infrastruktur

•**Besonderheit:** Sehr gepflegter Zustand und laufende Instandhaltungsmaßnahmen

Die Immobilie ist eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die ein solides Objekt mit einer stabilen Mietrendite suchen. Dank der regelmäßigen Modernisierungen und der guten Lage in Nagold ist langfristige Wertbeständigkeit gewährleistet.

•**Mieteinnahmen:** Die aktuellen Kaltmieten für die einzelnen Wohnungen sind wie folgt: EG 980€; OG 920€ und DG 800€

*Ansicht vom Haus*



*Ansicht vom Haus*

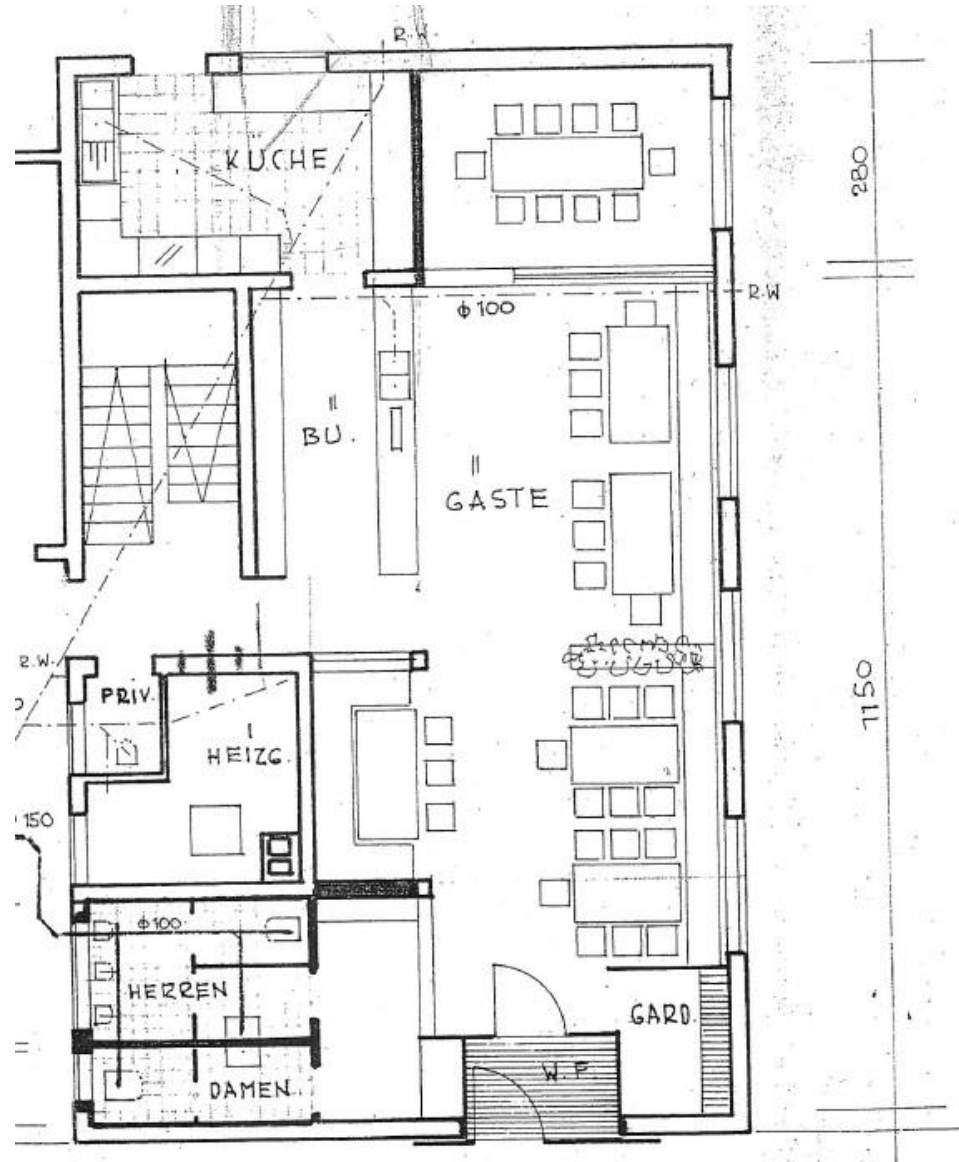


*Ansicht von der Garage*



## Wohnfläche EG

Wohnen	27,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,71 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,07 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,56 m <sup>2</sup>
Küche	9,61 m <sup>2</sup>
Flur	18,56 m <sup>2</sup>
-3% Putz	-3,2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>103,56 m<sup>2</sup></b>



## Wohnzimmer





## Terrasse



## Schlafzimmer



## Kind 1



## Kind 2

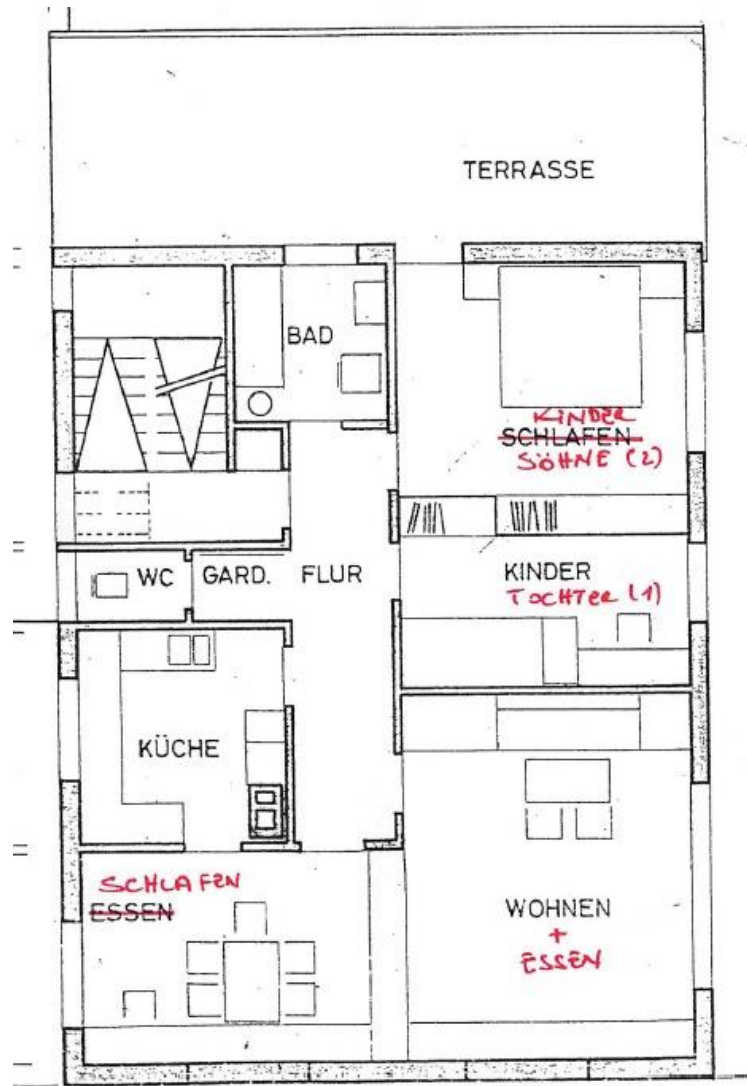


## *Bad mit WC*



## Wohnfläche OG

Wohnen	21,68 m <sup>2</sup>
Essen	13,56 m <sup>2</sup>
Küche	8,77 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Flur	9,78 m <sup>2</sup>
Bad	5,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,98 m <sup>2</sup>
Kind	10,33 m <sup>2</sup>
-3% Putz	-2,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>90,02 m<sup>2</sup></b>



## Wohnzimmer



## Schlafzimmer





# Küche



## *Kinderzimmer*



## *Kinderzimmer*



## *Badezimmer*

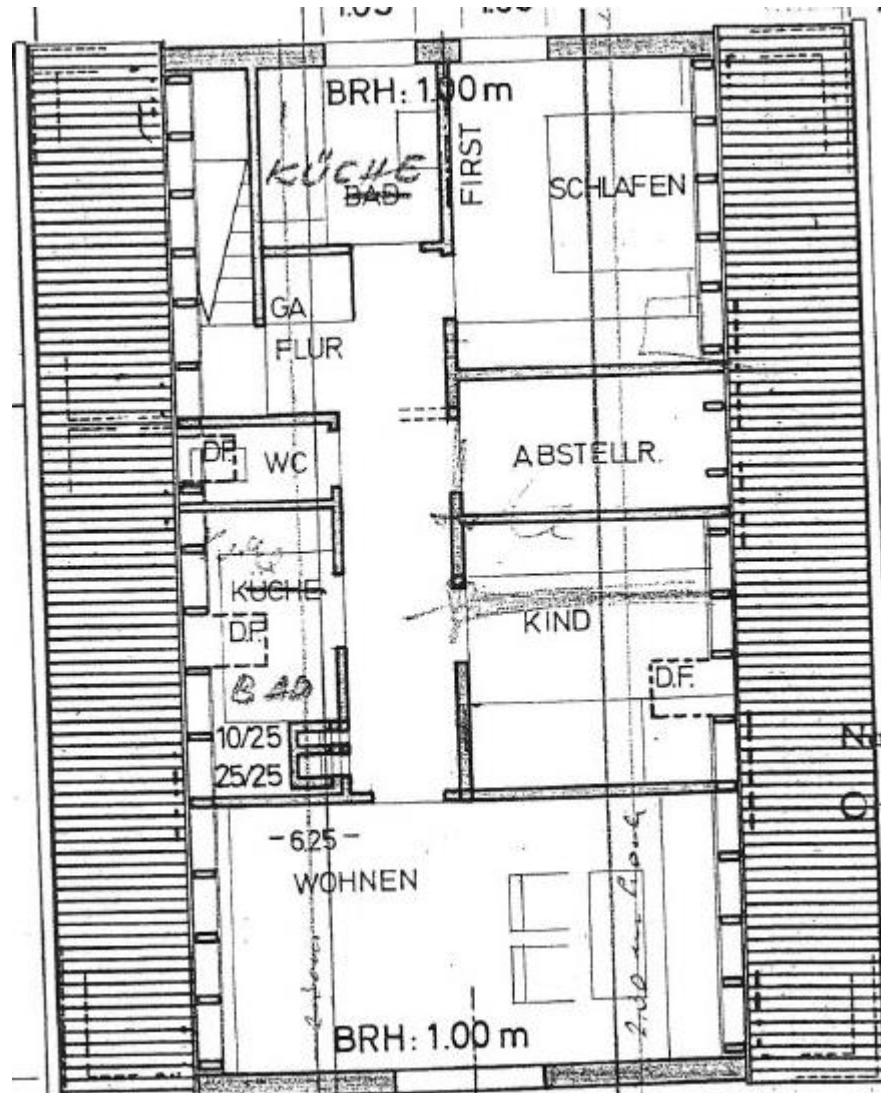


# Terrasse



## Wohnfläche DG

Wohnen	15,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,00 m <sup>2</sup>
Kind	7,20 m <sup>2</sup>
Bad	5,56 m <sup>2</sup>
WC	1,26 m <sup>2</sup>
Küche	3,85 m <sup>2</sup>
Flur	8,80 m <sup>2</sup>
-3% Putz	-1,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>50,40 m<sup>2</sup></b>



# Wohnzimmer



# Küche





# Kinderzimmer



# Flur



## Bad & WC



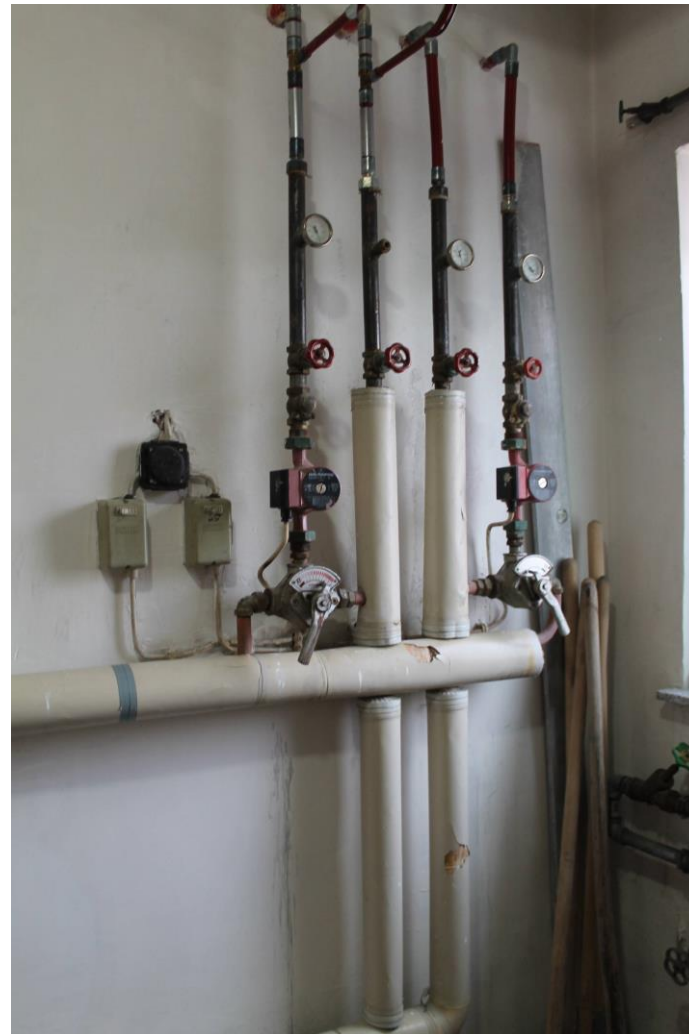
## Schlafzimmer



# Lageplan



## Heiz- und Kellerraum



## Heiz- und Kellerraum



Dreifamilienhaus mit Doppelgarage: Neuwiesenweg 44; 72202 Nagold

---

***Zu beziehen über:***

**Verkauf und Beratung:**

Württembergische Immobilien  
Atila Yasa  
Lemberg Str. 6  
72202 Nagold



**Kontaktdaten:**

Büro 07452 / 63 79 105  
Mobil(+) 49 (0) 176 / 93 33 73 38  
E-Mail [info@wuerttembergische-immobilien.de](mailto:info@wuerttembergische-immobilien.de)  
Internet [www.wuerttembergische-immobilien.de](http://www.wuerttembergische-immobilien.de)

---

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Eigentümer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann daher nicht übernommen werden.

\*Der Käufer zahlt im Erfolgsfalle keine Maklerprovision. Die Ermittlung des Marktwertes dient der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises.