

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 1991 umfassend saniert und erst kürzlich, im Jahr 2021, mit neuen, energieeffizienten Fenstern ausgestattet – ein echter Mehrwert sowohl für das Wohnklima als auch für die langfristige Werthaltigkeit.

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:** 1967, mit Komplettsanierung im Jahr 1991

•**Letzte Modernisierung:** 2021 (Austausch aller Fenster)

•**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

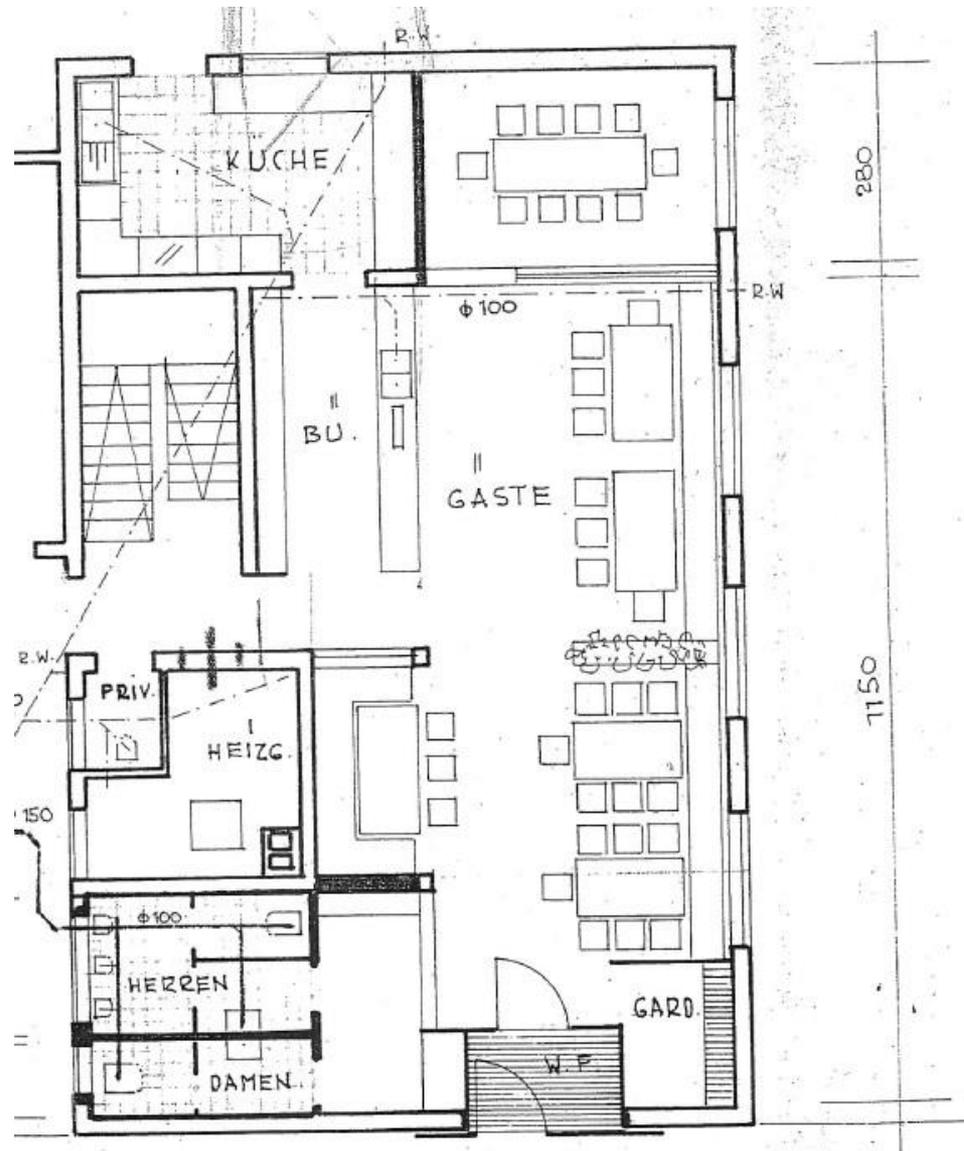


Ansicht von der Garage



Wohnfläche EG

Wohnen	27,84 m ²
Schlafen	12,71 m ²
Kind 1	11,07 m ²
Kind 2	13,12 m ²
Bad	7,56 m ²
Küche	9,61 m ²
Flur	18,56 m ²
-3% Putz	-3,2 m ²
Gesamt	103,56 m²



Wohnzimmer



Terrasse



Schlafzimmer



Kind 1



Kind 2

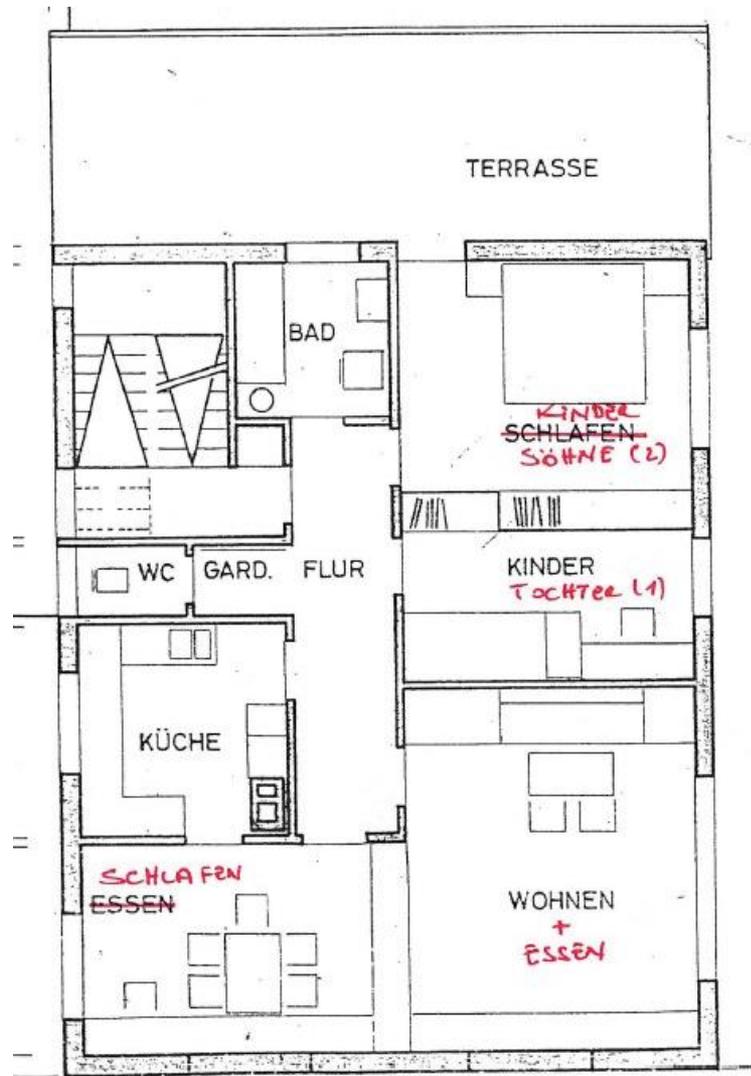


Bad mit WC



Wohnfläche OG

Wohnen	21,68 m ²
Essen	13,56 m ²
Küche	8,77 m ²
WC	1,50 m ²
Flur	9,78 m ²
Bad	5,13 m ²
Schlafen	15,07 m ²
Terrasse	6,98 m ²
Kind	10,33 m ²
-3% Putz	-2,78 m ²
Gesamt	90,02 m²



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer

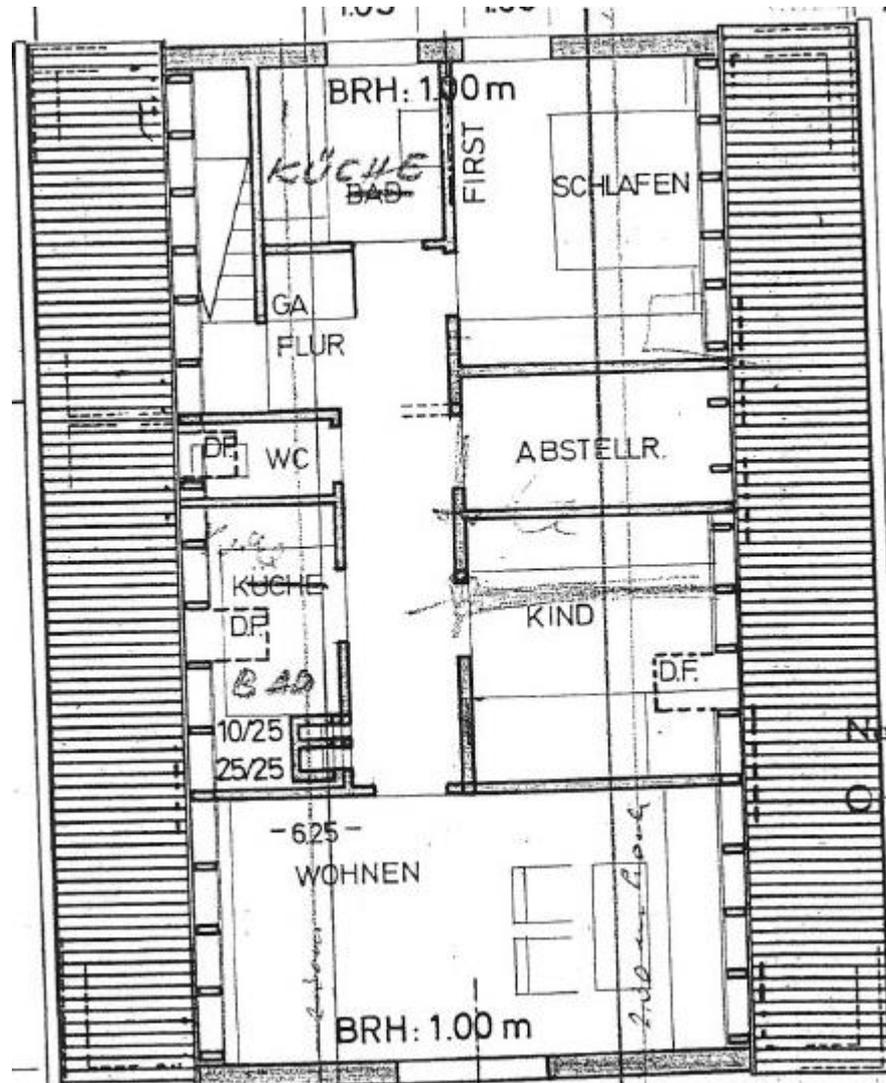


Terrasse



Wohnfläche DG

Wohnen	15,75 m ²
Schlafen	9,00 m ²
Kind	7,20 m ²
Bad	5,56 m ²
WC	1,26 m ²
Küche	3,85 m ²
Flur	8,80 m ²
-3% Putz	-1,02 m ²
Gesamt	50,40 m²



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer



Flur



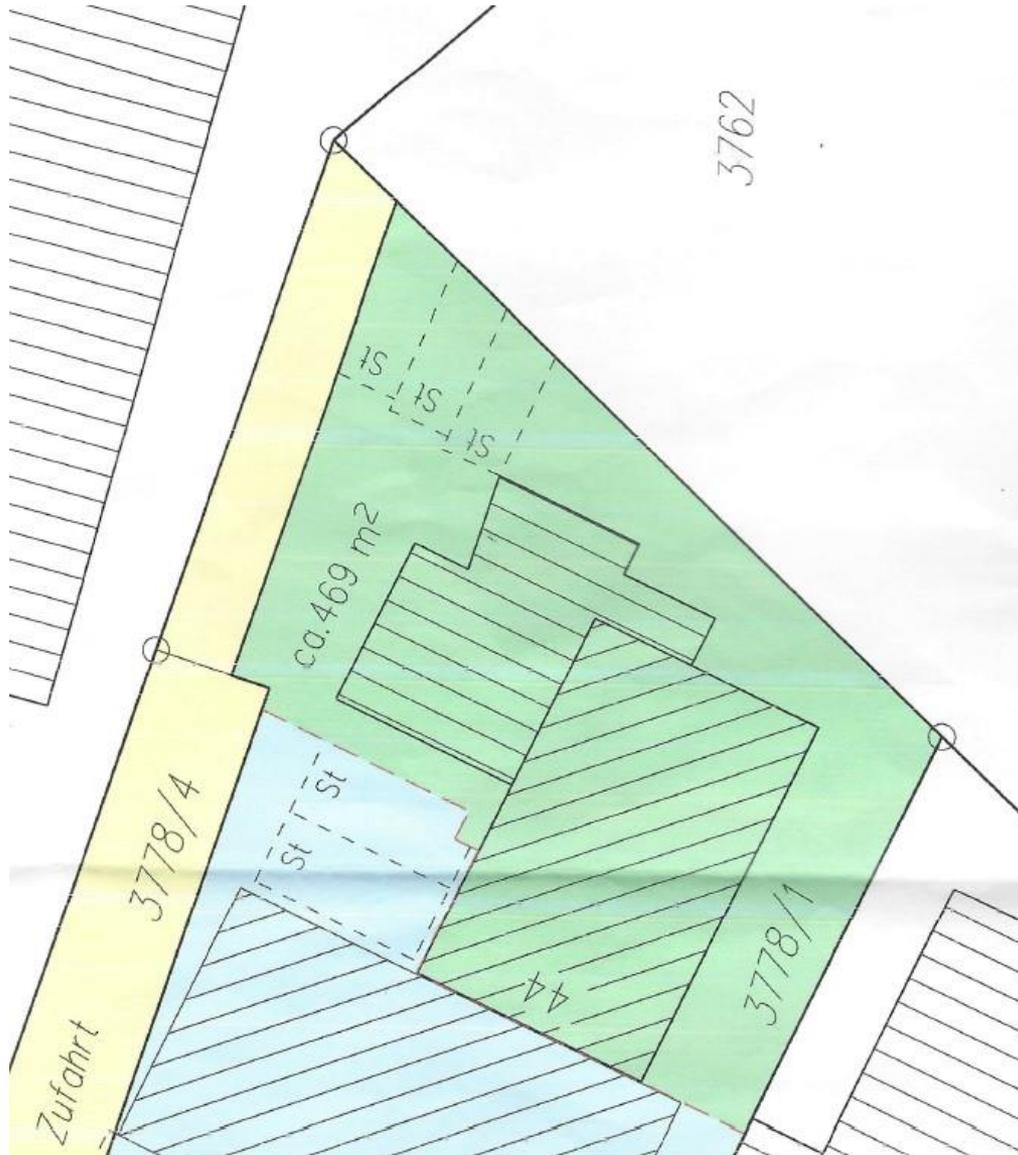
Bad & WC



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
Internet 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.