



**Volksbank
Mittlerer Neckar eG**



Kapitalanlage mit 4 Wohnungen oder doch Generationenwohnen?

Objektnummer: 4115
Reudener Straße 13
72622 Nürtingen-Reudern

Sie haben Fragen zu dieser Immobilie?
Rufen Sie uns an unter:
0711 3909-2821



Mehrfamilienhaus in Nürtingen, Reudern

Objektnummer: 4115

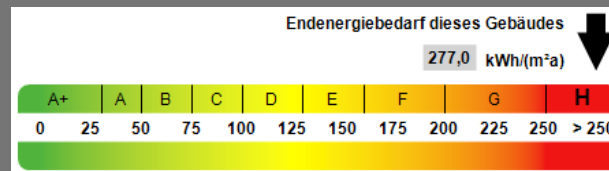
Eckdaten:

Baujahr:	ca. 1959
Unterkellerung:	voll unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Verfügbar ab:	01.10.2025
letzte Modernisierung:	2023
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Wohneinheiten:	4
Gesamtwohnfläche:	ca. 176,80 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 636 m ²
Zimmer:	7
Garten:	Objekt mit Garten
Fenstertyp:	Kunststoff/Isolierglas
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel

Garage:	1
Stellplätze:	5

Energieausweis:

Energieausweis:	bedarfsorientiert
Bj. lt. Energieausweis:	1959
Endenergiebedarf:	277 kWh/(m ² · a)
Energieeffizienzklasse:	H
Heizung:	Zentralheizung
Hauptenergieträger:	Öl



Kaufpreis:	420.000,00 EUR
Käuferprovision:	4,76 % inkl. ges. MwSt.

Ausstattung:

- 3 separate Hauseingänge
- perfekt für unterschiedlichste Nutzungen und Wohnformen
- Bad mit Fenster
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Garten mit Freisitz für gemütliche Sonnenstunden
- PKW-Stellplätze am Objekt ausreichend vorhanden
- Teilweise modernisierungsbedürftig
- Viel Platz für die große Familie oder auch



Mehrfamilienhaus in Nürtingen, Reudern
Objektnummer: 4115

Objektbeschreibung:

Zentral gelegen, zwischen Nürtingen und Kirchheim, präsentiert sich dieses vielseitige Wohnhaus derzeit als 4-Parteien-Wohnhaus mit einer Garage und 5 Kfz-Stellplätze. Das Haus wurde im Jahr 1959 erbaut und bis heute laufend modernisiert. Im Jahr 2016 wurde das Dach neu gedämmt und gedeckt, 2013 eine neue Öl-Brennwertheizung eingebaut oder diverse Bäder 2010 erneuert.

Die Wohnfläche von insgesamt 176,8 m² verteilt sich auf:

Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 42,6 m²

Wohnung im Erdgeschoss inkl. Terrasse mit ca. 61,5 m²

Appartement im Erdgeschoss inkl. Balkon mit ca. 23,2 m²

Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 49,5 m²

Dieses Haus bietet sich weiterhin als attraktive Kapitalanlage an, aber es lassen sich auch durch kleinere Maßnahmen Wohnungen zusammenlegen für eine eventuell gewünschte eigene Nutzung dieser Immobilie.

Der Unterhaltungszustand ist als gepflegt zu bewerten, aber in Teilen zeigt sich durchaus auch ein gewisser Modernisierungsbedarf. Die derzeitige Kaltmiete aller Einheiten beträgt EUR 18.600,-/Jahr

Ausstattung:

Grundstück: ca. 636 m²

Wohnfläche: ca. 176,8 m²

Wohnungen: 4 Einheiten

Heizung: Ölbrennwertheizung 2023

Stellplätze: 1 Garage/5 Freistellplätze

Mehrfamilienhaus in Nürtingen, Reudern

Objektnummer: 4115



Lage:

Reudern ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Nürtingen und liegt am westlichen Rand des Neckartals, eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit Streuobstwiesen und Weinbergen. Der Stadtteil hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht, und bewahrt bis heute seinen dörflichen Charakter mit einem lebendigen Vereinsleben und aktiven Traditionen. Reudern bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Sportanlagen sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus). Durch die Nähe zur Kernstadt Nürtingen sind weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätze schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet Reudern eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung, was den Stadtteil besonders für Familien attraktiv macht.

Auszug aus dem Lageplan



Mehrfamilienhaus in Nürtingen, Reudern
Objektnummer: 4115

Sonstige Angaben:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposé und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Wir können sowohl für Sie als auch für den Verkäufer tätig werden und jeweils die vereinbarte Provision in Rechnung stellen. Der angegebene Verkaufswert wurde nach aktueller Markterfahrung und nicht auf Basis von Gutachter-Regeln ermittelt. Sofern dieses Objekt aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit erworben wird, ist eine Maklerprovision vom Käufer in Höhe von 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) bei Vertragsabschluss, auf Basis des beurkundeten Kaufpreises, fällig. Dieses Exposé ist für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt und darf nicht ohne unsere Zustimmung an Dritte weitergegeben werden. Kommt es aufgrund einer –auch teilweisen– Weitergabe zu einem Vertragsabschluss, entsteht in Höhe der genannten Provision ein pauschaler Schadenersatzanspruch.

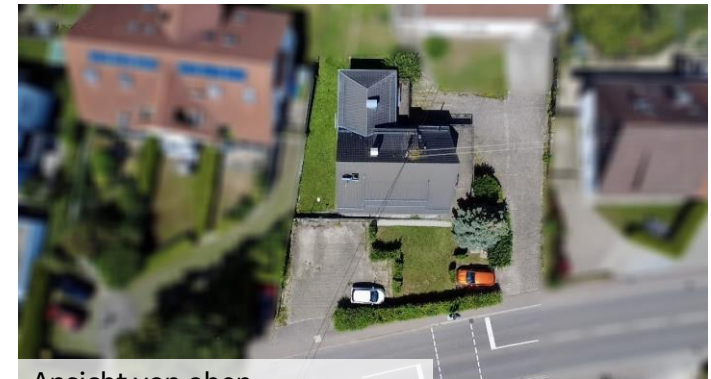
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Gerne bieten wir Ihnen nach Bestätigung der Erklärung zum Datenschutz und vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist an, sofort mit unserer Maklertätigkeit zu beginnen. Bitte beachten Sie hierbei als Interessent, dass dann – bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns – das Widerrufsrecht erlischt.



Mehrfamilienhaus in Nürtingen, Reudern

Objektnummer: 4115



Ansicht von oben



Mehrfamilienhaus in Nürtingen, Reudern
Objektnummer: 4115

Geschäftsbedingungen

Die Volksbank Mittlerer Neckar eG erhält im Erfolgsfall für Nachweis und/oder Vermittlung eine Käuferprovision in Höhe von 4,76 % inkl. ges. MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben unseres Auftraggebers, weshalb wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen können. Die Unterlagen sind nur für Sie bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Ein Rechtsanspruch gegen die Volksbank Mittlerer Neckar eG kann aus diesen Angaben nicht abgeleitet werden. Besichtigungen können nur mit uns nach vorheriger Vereinbarung erfolgen. Wir sind berechtigt, für beide Vertragsteile – auch vermittelnd – entgeltlich tätig zu werden, soweit wir nicht in nachhaltige Interessenkollision geraten. Innenbesichtigungen und Kaufverhandlungen erfolgen über uns, bei Gefallen nennen wir gerne Name und Anschrift des Verkäufers.

Bitte beachten Sie, dass noch folgende Erwerbsnebenkosten entstehen: Grunderwerbsteuer von 5,00 % und Notar- sowie Grundbuchamtsgebühren von zirka 1,70 – 2,00 % aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Bilder insgesamt und die nachfolgenden Lage-/ Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu dargestellt sind. Bei Kaufinteresse erhalten Sie von uns gerne die detailgetreuen, bemaßten Abschriften der Originalunterlagen, Ansichten, Schnitte, Flächenberechnungen etc., einen Energieausweis sowie die üblich notwendigen Unterlagen für die Finanzierung des Kaufpreises.

Ihr Partner rund um die Immobilie

Kauf, Finanzierung, Verkauf – alles aus einer Hand: Einfach. Schnell. Sicher.

Als Verkäufer profitieren Sie von unserem Service rund um die Immobilie durch einen qualifizierten Verkauf meist innerhalb von 90 Tagen, einer professionellen Treuhandabwicklung und unserer vielfältigen, kompetenten Beratung.

Käufer unseres Immobilienangebots erhalten nach Prüfung des Kreditantrags innerhalb von 2 Tagen eine Finanzierungsbestätigung und ein umfassendes Angebot zur Absicherung der Immobilie.

Wir sind Ihr stabiler, zuverlässiger und langfristiger Finanz-Partner seit über 150 Jahren.

Finanzierung bei Ihrer Volksbank

Wussten Sie schon?

Wir verkaufen nicht nur – wir helfen Ihnen auch bei der Erfüllung Ihrer Wünsche mit einer für Sie optimalen Finanzierung.

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Angebot zur Kaufpreisfinanzierung. Unsere Finanzierungsberaterinnen und -berater freuen sich über Ihre Anfrage.

Einen Termin können Sie direkt telefonisch unter **0711 3909-0** vereinbaren.



**Volksbank
Mittlerer Neckar eG**

Mehrfamilienhaus in Nürtingen, Reudern
Objektnummer: 4115



Ihr Ansprechpartner

Mathias Ebinger
Volksbank Mittlerer Neckar eG

Schillerplatz 7
72622 Nürtingen
Telefon: 0711 3909-2821
E-Mail: mathias.ebinger@v-mn.de