e/1 enzel immo

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in gefragter Lage von Nagold - TOP für Familien und Anleger

Objekt: 1028-1 • 72202 Nagold / Emmingen
Preis auf Anfrage

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/1 enzel immo

Daten im Überblick

ImmoNr	1028-1
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	72202
Ort	Nagold / Emmingen
Wohnfläche	ca. 201 m^2
Zimmer (ohne Küche und Bad)	8
Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 216 m^2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Wärmepumpe
Stellplätze	2 Freiplätze
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	21.07.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A+
Kaufpreis	auf Anfrage

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

Beschreibung

Bei dem Neubau handelt es sich um eine Doppelhaushälfte (Haus 4) mit Einliegerwohnung mit viel Raumangebot auf 201 m^2 Wohnflächen.

8 Zimmer und 3 Bäder auf 2 Vollgeschossen, einer Einliegerwohnung im Untergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss bieten Platz für ausgedehntes Wohnen. Eine Terrasse Im Untergeschoss und ein Balkon im Erdgeschoss laden zum Leben im Freien ein. Ein Wirtschaftsraum befindet sich neben der Einliegerwohnung im voll unterkellerten Bereich des Wohnhauses.

Der Zugang zum Haus erfolgt von südöstlicher Richtung über eine sichere Haustüre. Über diese gelangt man in einen Flurbereich, zu dessen linken Seite eine Toilette sowie das Treppenhaus untergebracht ist. Auf geradem Wege befindet sich das sehr großzügige und mit bodentiefen Fenstern helle Wohnzimmer mit Essbereich, welches auch Zugang zu einem herrlichen Balkon bietet. Zur rechten Seite des Flurs und an den Wohnbereich angrenzend ist die Küche untergebracht.

Im Obergeschoss des Hauses finden sich mehrere Schlaf - oder Arbeitsräume sowie ein Badezimmer mit Tageslicht. Alle vier Räume sind über einen Flur im Treppenhausbereich erreichbar.

Das Dachgeschoss beinhaltet unter seinen schrägen Decken nochmals zwei sehr großzügige und helle Räume, sowie ebenfalls ein Badezimmer mit Tageslicht.

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich im Innenbereich in unausgebautem Zustand. Die im Exposé gezeigten Außen- und Innenbilder sind ausschließlich KI-generierte Visualisierungen und dienen lediglich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsvarianten. Sie stellen nicht den tatsächlichen Ist-Zustand und keine vertraglich geschuldete Beschaffenheit dar.

Lage

Das Objekt liegt in einer gepflegten, familienfreundlichen Straße direkt am neu gestalteten Dorfplatz von Emmingen, welcher großzügige Spielmöglichkeiten für Kinder bietet. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern und Grünflächen geprägt, was ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schafft.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Minuten entfernt, der Bahnhof Nagold ist etwa 3 km entfernt. Über die nahegelegene B463 und die

Autobahn A81 besteht eine schnelle Anbindung an Stuttgart, Tübingen und umliegende Städte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe; eine Bäckerei und Metzgerei versorgen die Anwohner täglich frisch. Kinder profitieren von kurzen Wegen zu den örtlichen Bildungseinrichtungen: Eine U-3-Kita, eine Kindertagesstätte und die Grundschule sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für die medizinische Versorgung stehen sowohl Hausärzte als auch Fachärzte in Nagold zur Verfügung, sodass eine umfassende Betreuung gewährleistet ist. Insgesamt verbindet die Lage die Ruhe eines Dorfes mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur und Verkehrswegen – ideal für Familien und alle, die ein naturnahes, komfortables Wohnumfeld suchen.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie ist zu 80 % fertiggestellt und wird komplett fertiggestellt übergeben.
Das Grundstück ist voll erschlossen. Wasser, Abwasser, Strom (Netze BW), Internet und Glasfaser sind verlegt, Hausanschlüsse im Haus installiert.
Der Technikraum ist fertiggestellt.
Das Gebäude wurde wertig massiv erstellt und es wurde dabei mit einem Architekt auch für die Bauleitung sowie Handwerkern aus der örtlichen Umgebung gearbeitet. Beheizt wird das Gebäude mit einer Luft-Wärmepumpe 7 KW Buderus und 10 KW Photovoltaikanlage die mit dem Energiekennwert A+ maximal energieeffizient ist und auf erneuerbare Energien setzt. Die Wärmeabgabe erfolgt durch Fiußbodenheizung.

Die schlüsselfertige Ausstattung umfasst

Massive Bauweise
Bodenplatte und Kellerwände mit WU-Beton gegossen
7 kW Luft-Wärmepumpe Buderus, neueste Technik
10-kW-Photovoltaikanlage
2-K-Abdichtung Kellerwände (zusätzlich)
Wallbox-Vorbereitung
Dach Spezialdämmung Holzfaserplatten
3-fach-Verglasung Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden und Alupanzer, Außenfarbe Anthrazit
Velux-Dachfenster
Entkalkungsanlage der Fa. ECO Water
Glasfaser-Neuverlegung

Treppenhaus mit eleganten Holzstufen und einer anthrazitfarbenen 2-Holm-Stahltreppe
begehbare Duschen mit Echtglasabtrennung
hochwertige Fliesen nach freier Wahl in 3 Tönen
Wasserfester Laminatboden in 2 Tönen ihrer freien Wahl
Sanitäre Gegenstände von Villeroy & Boch und Hans Grohe
qualitative hochwertige Innentüren
Haus- und Nebeneingangstüren Alutüren in Anthrazit
2 Außenstellplätze im Kaufpreis enthalten

Eine Küchenplanung wurde im Zug der Bauphase gestaltet und steht auf Wunsch zur Verfügung.

Preisgestaltung zum eigenen Ausbau (Selbstausbauhaus) auf Verhandlungsbasis möglich.

Sonstige Angaben

Nagold (PLZ 72202) ist eine lebendige Kreisstadt im Nordschwarzwald mit rund 23.000 Einwohnern. Die Stadt verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Nagold liegt etwa 50 km südwestlich von Stuttgart, rund 25 km von Calw und ca. 35 km von Freudenstadt entfernt, sodass größere Städte schnell erreichbar sind. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B463, die Regionalbahn Nagoldtalbahn sowie die nahegelegene Autobahn A81.

Die Innenstadt zeichnet sich durch eine Mischung aus Fachgeschäften, Cafés, Restaurants und Wochenmärkten aus, ergänzt durch Ärzte, Apotheken und diverse Dienstleister. Schulen aller Stufen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind gut erreichbar.

Nagold bietet ein reichhaltiges kulturelles Leben: Theaterveranstaltungen, Konzerte, Stadtfeste und Kunstausstellungen prägen das Stadtbild. Auch Vereine haben einen hohen Stellenwert, von Sportvereinen über Musik- und Gesangvereine bis hin zu sozialen Initiativen, die das Gemeinschaftsleben fördern.

Freizeitmöglichkeiten gibt es in Hülle und Fülle: Wander- und Radwege durch die umliegenden Wälder, Parks und der Nagoldtalradweg laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Für Familien stehen Spielplätze, Sportplätze und Schwimmbäder bereit, während kulturelle Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten das soziale Leben bereichern.

Die Mikrolage innerhalb Nagolds bietet eine angenehme Wohnatmosphäre: Ruhige Wohngebiete mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Grünflächen schaffen ein attraktives Umfeld.

Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinischer Versorgung machen die Stadt besonders familienfreundlich und lebenswert.

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/1 enzel immo

Impressionen

Außenansicht

Wohnzimmer EG

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/1 enzel immo

Wohnzimmer EG

Wohnzimmer EG

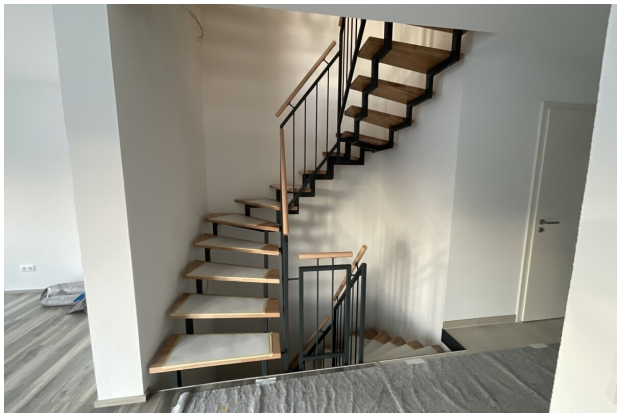
Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/1 enzel immo

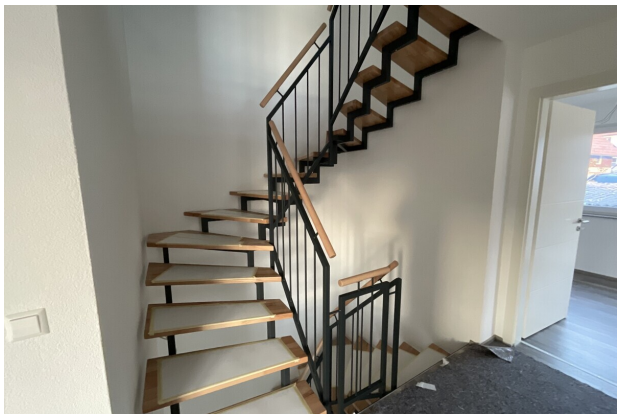
Küche

Eingangsbereich Einliegerwohnung

Flur Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus

Arbeitszimmer

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/i enzel immo

Badzimmer 1 OG

Badezimmer 1 OG

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Treppenhaus

Elternschlafzimmer

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

Elternschlafzimmer

Blick aus dem Elternschlafzimmer

Badezimmer 2 OG

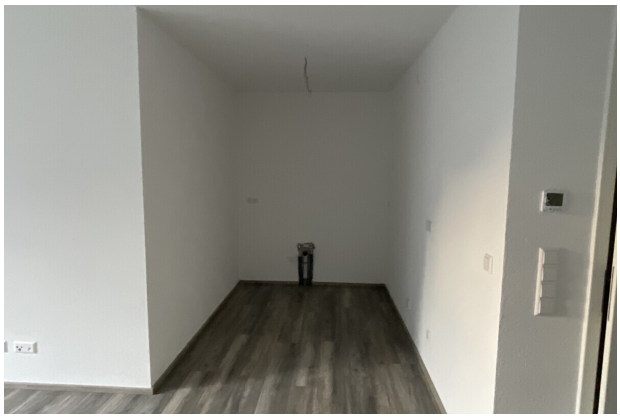
Badezimmer 2 OG

Stellplatz Waschmaschine

Wohnzimmer Einliegerwohnung

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

Terrassentür Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

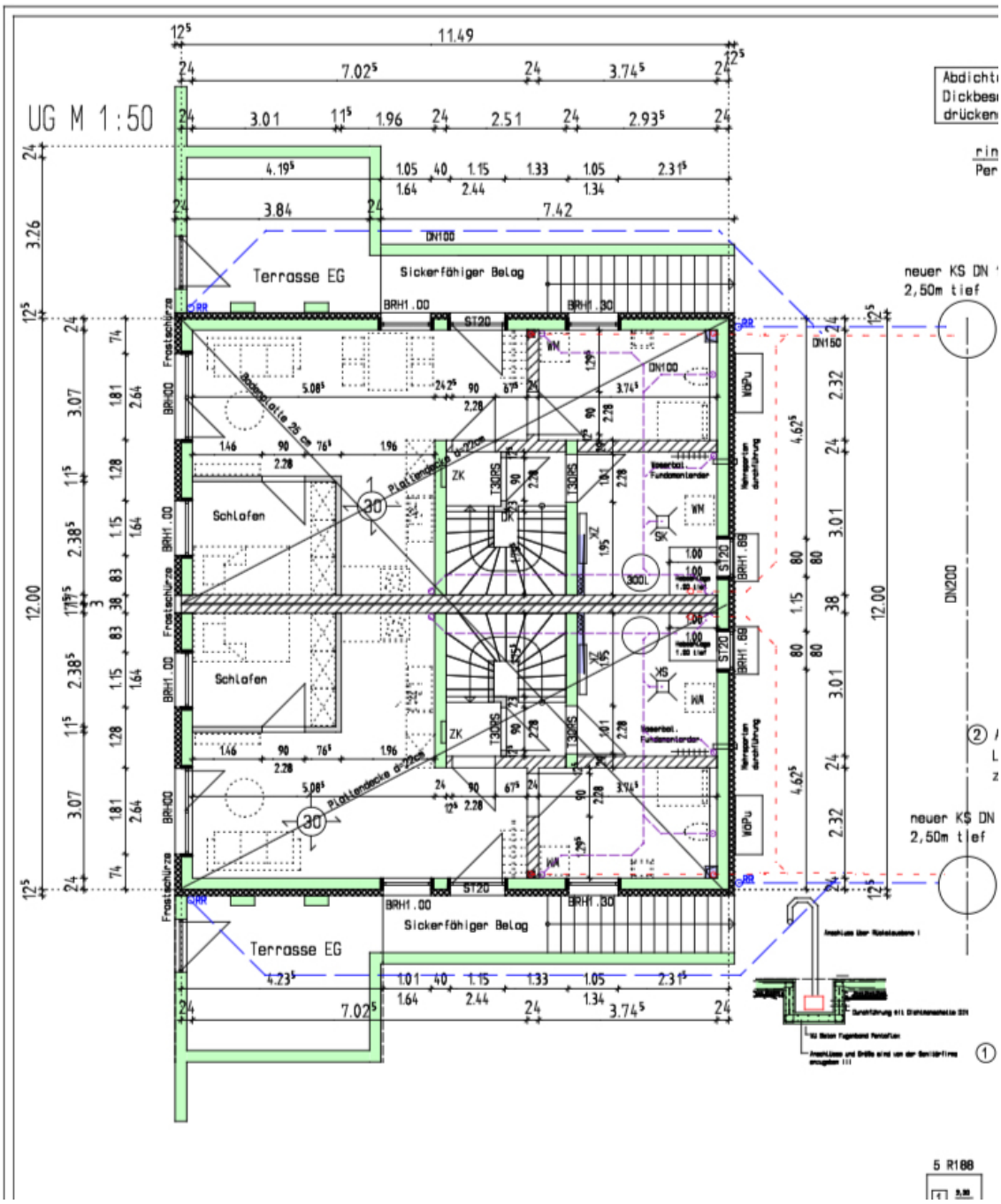
Schlafzimmer Einliegerwohnung

Badezimmer optional Einliegerwohnung

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/1 enzel immo

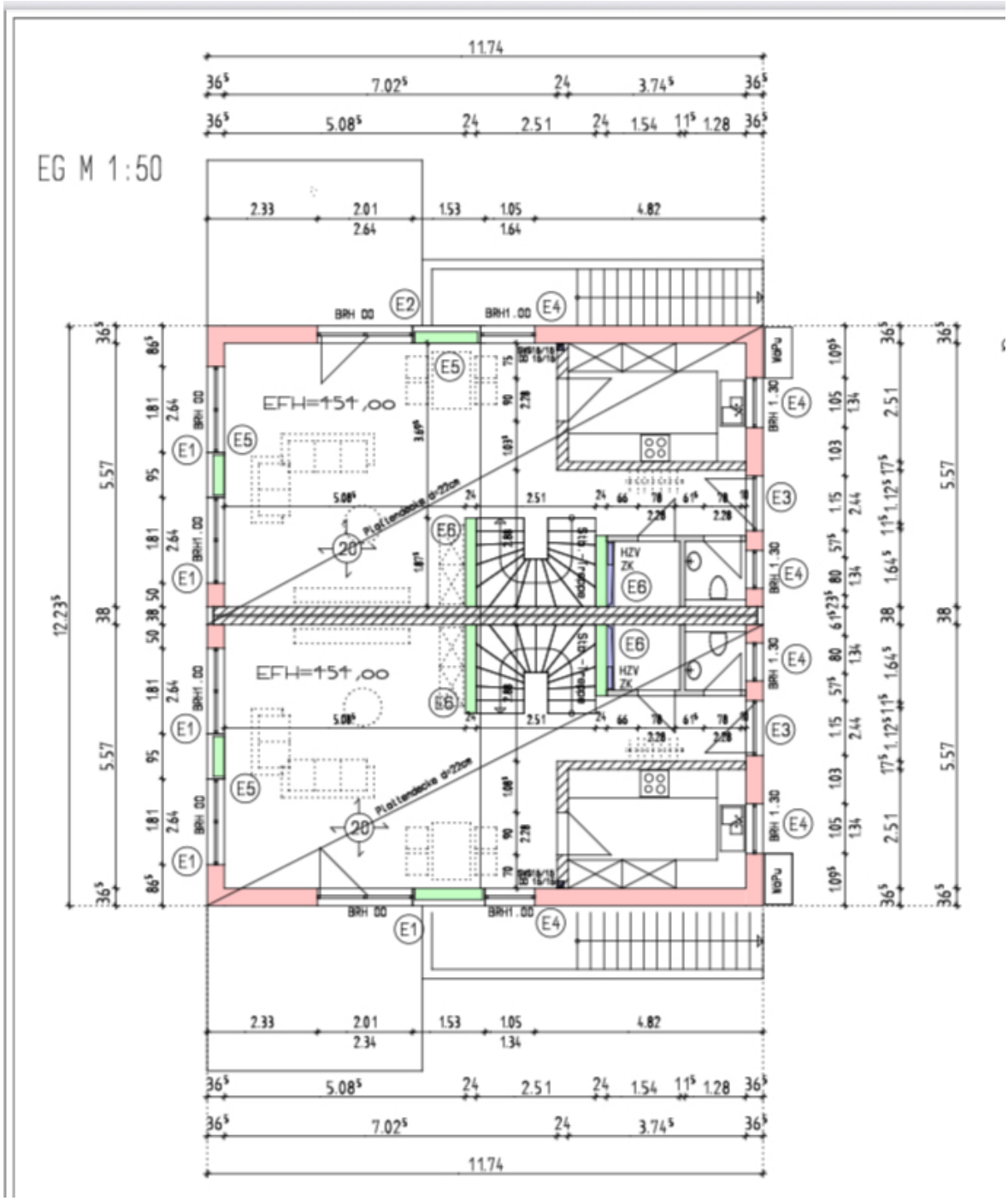
Grundriss



Untergeschoss

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

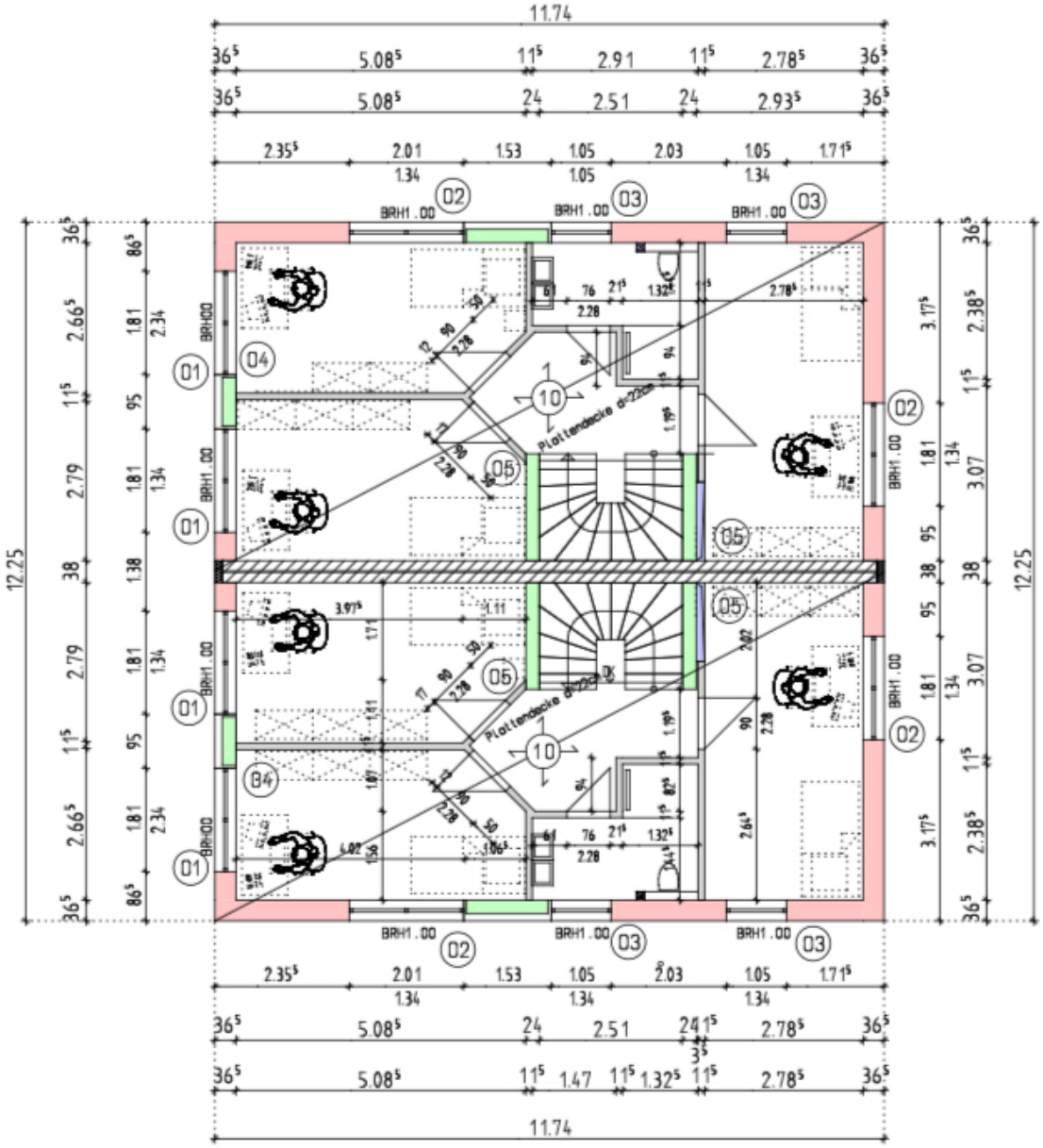
e/1 enzel
immo



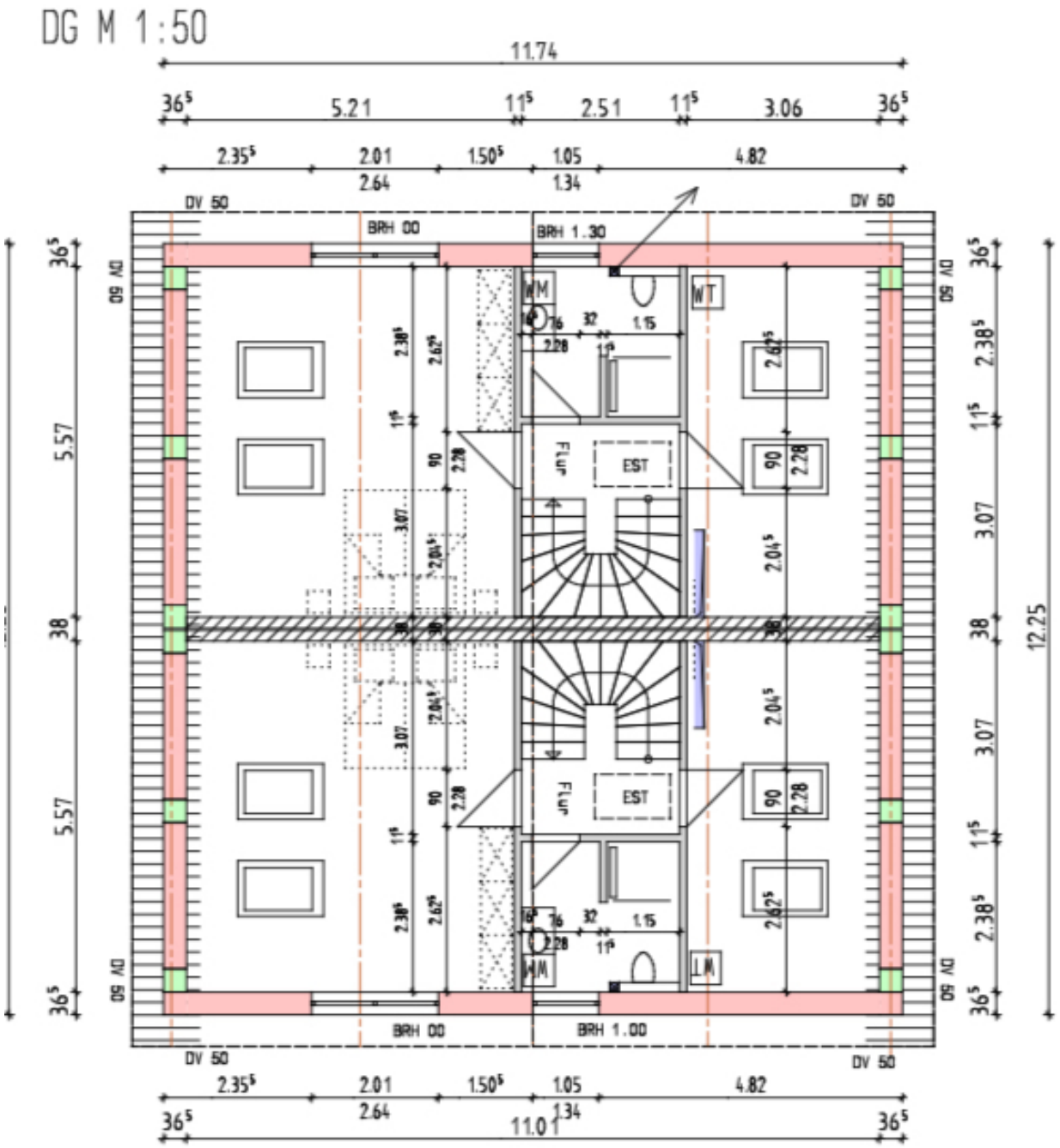
Erdgeschoss

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

OG M 1:50

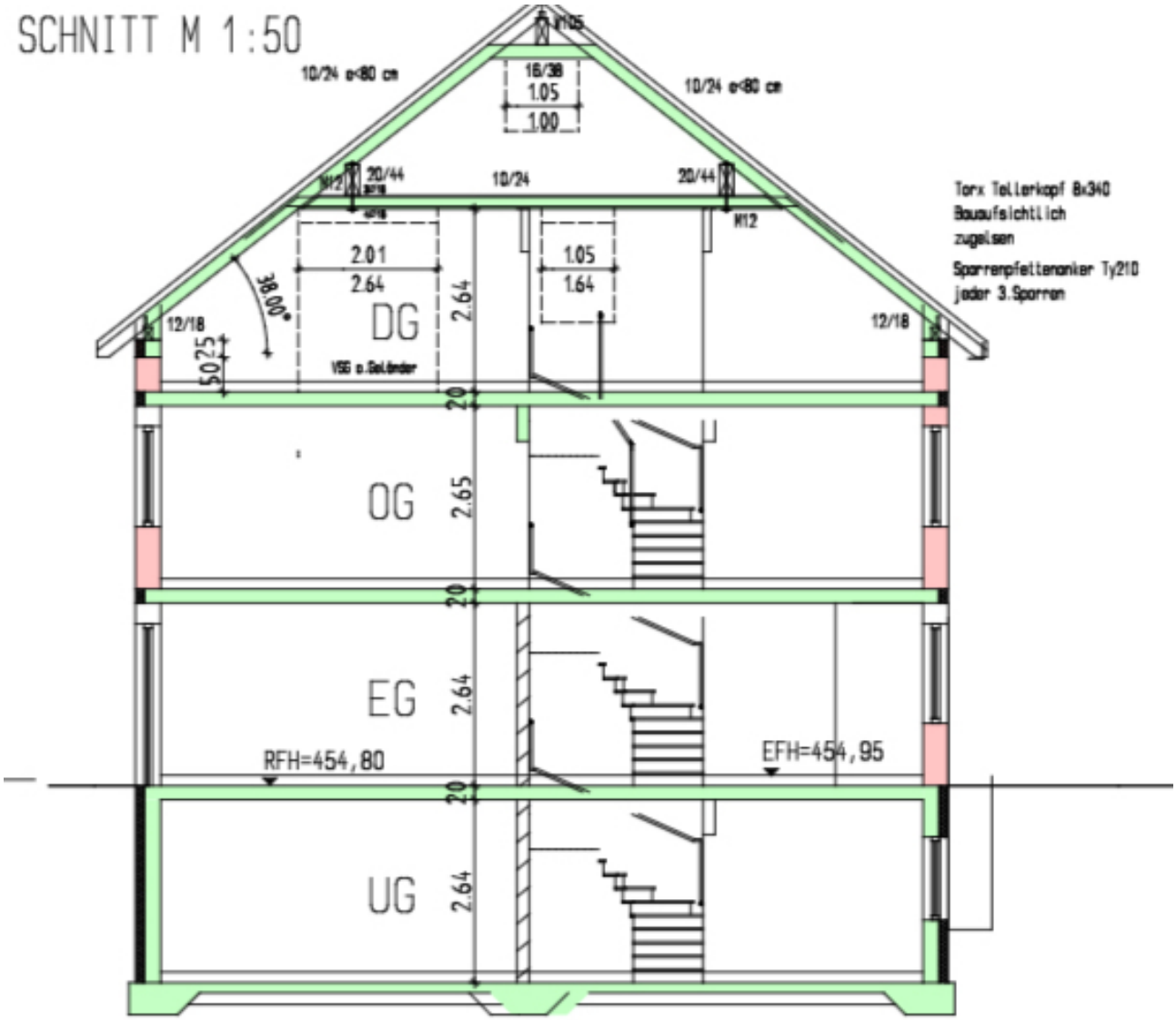


Obergeschoss



Dachgeschoss

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

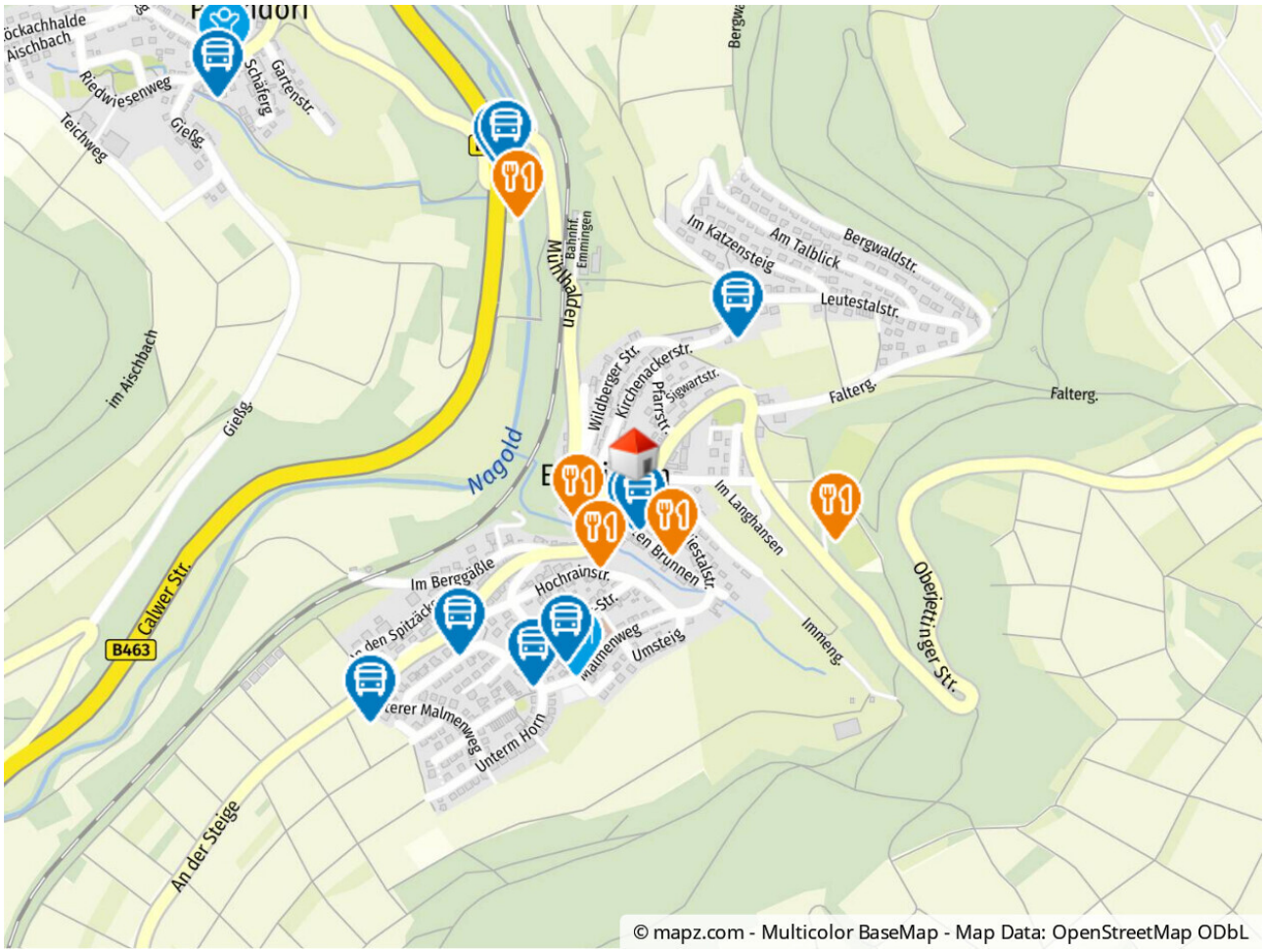


Schnitt

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/1 enzel immo

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Enzel Immobilen e.K. • Fräuleinstr. 4 • 74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: +49 7142 41028 • Mobil: +49 170 5652101 • Fax: +49 7142 41020
v.erfle@enzel-immo.de • www.enzel-immo.de

e/1 enzel immo

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilen e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.