

## Baubeginn erfolgt: unsere neuen Design-Häuser mit Anspruch - feiner Wohnkomfort auf zwei Ebenen.



### ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 72622 Nürtingen  
Baujahr: 2026  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 125 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 225 m<sup>2</sup>  
Anzahl Garage / Stellplatz: 1  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Umweltwärme

**Kaufpreis**  
**€ 825.000,-**

**Die NECKAR-FILS eG**

Ohmstraße 12 - 72622 Nürtingen - Tel.: 07022 / 92 74-0  
info@die-nf.de - www.die-nf.de

> Doppelhaushälfte  
> Nürtingen  
> 4 Zimmer

> 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 199473



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	72622 Nürtingen, Sebastian-Blau-Weg 8
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	225 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	825.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Endenergiebedarf	17,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2025
Objekt ist vermietet	nein
Befuerung	Ergänzendes dezentrales Warmwasser
Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	Erstbezug

## Objektbeschreibung:

"Feine Architektur im Doppelhausformat - modernes Wohnen wie im Einfamilienhaus!"

Bei der Konzeption dieser 8 Doppelhaushälften haben wir ganz besonders Wert darauf gelegt, dass für die Bewohner trotz Entfall der Unterkellerung ein hohes Maß an Wohnkomfort und Funktionalität gewährleistet ist. Zugleich haben wir diesen Anspruch mit einer ansprechenden Architektur sowie den zahlreichen Vorteilen des stadtrandnahen Wohnens verknüpft.

Der neue Akzent im Nürtinger Neubaugebiet "Innerer Gänslesgrund"! Das Häuser -Ensemble im Sebastian-Blau-Weg beeindruckt durch die Akzentuierung der einzelnen Geschossdecken mit einer modernen "Besenstrich"-Putzstruktur, welche die vornehme Eleganz und den Anspruch ans Wohnen schon in der Fassadenansicht unterstreicht. Durch deren Fortführung entlang der Garagen-Attika werden die beiden Bauwerke zu einer Einheit verschmolzen, die das Ensemble somit in einem ansprechenden Design und "nichts von der Stange" erscheinen lässt. Die farblich abgestimmten Fensterrahmen runden das elegante Erscheinungsbild zusammen mit dem baulich zurückversetzten und

regengeschützten Hauszugangsbereich gelungen ab.

Die Südausrichtung der Gärten versprechen den Bewohnern viel Sonne und eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien - so wie es eben sein soll!

Übrigens: Die Fahrräder können Sie einfach in die optisch ansprechenden Fahrradboxen im Garten unterstellen, die zugleich als Abgrenzung zum Nachbargrundstück dienen. So müssen die Fahrräder nicht mehr ganzjährig in der Garage verstaut werden.

## Ausstattung:

Weniger ist mehr!

Durch den Entfall der teuren Unterkellerung erübrigt sich zumindest das lästige Treppensteigen. Die Grundrisskonzeption der beiden Wohnebenen haben wir deshalb besser an die funktionalen Abläufe des Alltags angepasst: die 2 Abstellräume im EG und die 2 weiteren im OG (davon einer nutzbar für die Waschmaschine und den Trockner) sorgen für kurze Wege und viel Staufläche innerhalb des Hauses. Sie sehen selbst: das ist mehr als in einer vergleichbaren 4-Zi.-Wohnung.

Rückzugsort gesucht - Lieblingsort geschaffen!

Den Wohnbereich haben wir bewusst vom Ess- und Küchenbereich getrennt, um bei den unterschiedlichen Anlässen und heutigen Lebensmodellen einen (weiteren) Rückzugsort - neben den Zimmern im OG - für jedes Haushaltsmitglied schaffen zu können.

Eine moderne Ausstattung!

Auf eine moderne und hochwertige Ausstattung haben wir natürlich auch geachtet: bodentiefe Holz-Alu-Fenster bringen viel Licht und positive Stimmung ins Haus. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten bereits im Standard einen langlebigen und ansprechenden Design-Vinylboden in Holzoptik - ideal eben für den Entrée-Bereich im EG, da nicht so anfällig wie ein Eichenparkettboden.

Fußbodenheizung bildet die Standardausstattung aller Häuser. Sie müssen bei der Möblierung daher keine Rücksicht auf Heizkörper nehmen und können Ihren neuen Lieblingsort frei gestalten. Die elektrisch bedienbaren Jalousien im EG (Wohnzimmer sowie Küche/Essen) bzw. Rollläden im OG (in sämtlichen Räumen) und der nahezu schwellenfreie Austritt über eine breite Hebe-Schiebetüre im Wohnzimmer zeigen, dass wir bei der Planung nicht nur auf "Äußerlichkeiten" geachtet haben.

Platz im Badezimmer!

Die bodengleich geflieste Walk-in-Dusche im Badezimmer ist nicht nur großzügig und praktisch, sie ist durch die Echtglas-Duschabtrennung und den befliesten Edelstahlablauf auch optisch attraktiv. Die großformatigen Wand- und Bodenfliesen nebst Handtuchheizkörper (elektrisch gesteuert) komplettieren das Tageslichtbad zu einem Raum, in dem der Tag entspannt beginnen und enden darf.

Hier fühlen Sie sich wohl!

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Nürtingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 199473



Nachhaltigkeit besitzt in unserer Projektplanung einen hohen Stellenwert. Wir wollen für unsere Kunden ein wertbeständiges Objekt schaffen, mit dem Sie lange zufrieden sind. Hierzu gehört u.a. ein innovatives Energiekonzept. Daher legen wir Wert auf hohe Wärmedämmung der Wände und sehr gut gedämmte Fenster - übrigens in langlebiger Holz-Alu-Ausführung - mit Dreifachverglasung. Hitze im Sommer bleibt wie Kälte im Winter außen vor.

Nachhaltig heizen, intelligent sparen: Moderne Energietechnik inklusive! Jede Haushälfte ist mit einer zukunftsorientierten Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet, die auf dem Garagendach installiert ist. In Kombination mit den Photovoltaik-Modulen auf dem Hausdach entsteht ein durchdachtes Energiekonzept, das zur unterstützenden Versorgung der Wärmepumpe mit selbst erzeugtem Strom beiträgt - und so Ihre Stromkosten nachhaltig reduziert. Ein integrierter Batteriespeicher sorgt zusätzlich dafür, dass der erzeugte Solarstrom möglichst lange im Haus bleibt. Überschüssige Energie wird ins öffentliche Netz eingespeist und über eine Einspeisevergütung vergütet - ein echtes Plus für Ihre Haushaltskasse.

Die übrige Haustechnik ist gut zugänglich in einem funktionalen Technikraum untergebracht, der sich als Durchgang zwischen Garage und Garten befindet und bei Bedarf abschließbar ist.

## Lagebeschreibung:

Das 1.800 m<sup>2</sup> große Baugrundstück im Sebastian-Blau-Weg 8-22 ist in acht separate Flurstücke zu je 225 m<sup>2</sup> aufgeteilt und liegt im Süden Nürtingens in unmittelbarer Nähe von Streuobstwiesen und bietet eine gute Verkehrsanbindung über die Nürtinger Südtangente und an den ÖPNV (Bus). Im Umkreis von nur 500 m finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die fußläufig gut erreichbar sind.

## Sonstiges:

Der schlüsselfertige Kaufpreis von 825.000 Euro umfasst eine DHH mit 4-Zimmern und einer ausreichenden Zahl an Abstell- und Funktionsräumen auf 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Garage sowie fertigen Außenanlagen

Da der Verkauf direkt von uns als Bauherr erfolgt, fällt keine Provision an. Die Doppelhaushälfte Sebastian-Blau-Weg Nr. 10 ist bereits verkauft.

Der Baubeginn von 4 der insgesamt 8 Doppelhaushälften erfolgte am 05. Mai 2026. Die Häuser des 1. Bauabschnitts werden voraussichtlich Ende Mai 2027 bezugsfertig sein.

## Objektbilder:



Gartenansicht bei Nacht



Straßenansicht bei Nacht



Mein Stück Nürtingen  
- mein neuer Lieblingort.

"Das neue vis-à-vis" im Sebastian-Blau-Weg  
innerhalb des Neubaugebiets "Innerer Gänslegrund".

Moderne Doppelhäuser Nürtingen

## Die NECKAR-FILS eG

Ohmstraße 12 - 72622 Nürtingen - Tel.: 07022 / 92 74-0  
info@die-nf.de - www.die-nf.de

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Nürtingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 199473



## Die NECKAR-FILS eG

Ohmstraße 12 - 72622 Nürtingen - Tel.: 07022 / 92 74-0  
info@die-nf.de - www.die-nf.de

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Nürtingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 199473



Baustellenbild vom 15.05.2026

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Nürtingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 199473



## Erdgeschoss (Übersichtsplan)

Alle Flächenangaben sind ca. Angaben

	Wohnfläche	Nutzfläche
1 Wohnen	21,84 m <sup>2</sup>	21,84 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	17,76 m <sup>2</sup>	17,76 m <sup>2</sup>
3 Entrée/ Flur	11,10 m <sup>2</sup>	11,10 m <sup>2</sup>
4 Abstellraum 1	4,07 m <sup>2</sup>	4,07 m <sup>2</sup>
5 Gäste-WC	2,08 m <sup>2</sup>	2,08 m <sup>2</sup>
6 Abstellraum 2 / Haustechnik 1	3,15 m <sup>2</sup>	3,89 m <sup>2</sup>
7 Terrasse (mindestens ca. 3,25m x 5,15m)	4,18 m <sup>2</sup>	16,75 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>64,18 m<sup>2</sup></b>	<b>77,49 m<sup>2</sup></b>

- 8 abschließbare Haustechnik 2 (Heizung)
- 9 abschließbare Garage
- 10 Garten (bepflanzt)



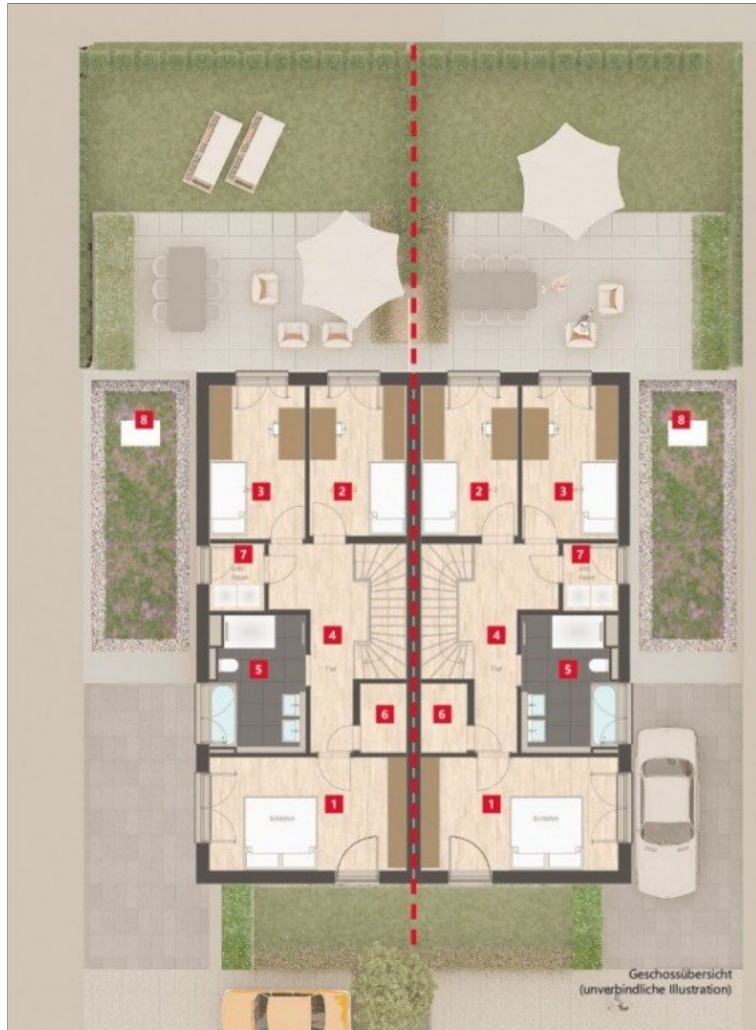
16 | 17

Grundriss Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Nürtingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 199473



Geschossübersicht  
(unverbindliche Illustration)

## Obergeschoss (Übersichtsplan)

Alle Flächenangaben sind ca. Angaben

	Wohnfläche	Nutzfläche
1 Schlafen	16,50 m <sup>2</sup>	16,50 m <sup>2</sup>
2 Zimmer 2	10,86 m <sup>2</sup>	10,86 m <sup>2</sup>
3 Zimmer 1	10,72 m <sup>2</sup>	10,72 m <sup>2</sup>
4 Flur	9,34 m <sup>2</sup>	9,34 m <sup>2</sup>
5 Bad	9,27 m <sup>2</sup>	9,27 m <sup>2</sup>
6 Abstellraum 3	2,43 m <sup>2</sup>	2,43 m <sup>2</sup>
7 Abstellraum 4 (WM-/Trockner)	2,73 m <sup>2</sup>	2,73 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>61,85 m<sup>2</sup></b>	<b>61,85 m<sup>2</sup></b>

8 Luft-Wasser-Wärmepumpe auf Garagendach



22 | 23

Grundriss Obergeschoss

