DIE NECKAR-FILS eG
bauen + wohnen

EXPOSÉ

Viel zu teuer - könnte man meinen ...

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 72622 Nürtingen
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Grundstücksfläche (ca.): 225 m²
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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Nürtingen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 199473

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	72622 Nürtingen, Sebastian-Blau-Weg 8
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m²
Grundstücksfläche (ca.)	225 m²
Kaufpreis	825.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Endenergiebedarf	17,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2025
Objekt ist vermietet	nein
Befeuerung	Ergänzendes dezentrales Warmwasser
Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	Erstbezug

Objektbeschreibung:

"Nichts von der Stange - und das spüren Sie vom ersten Raum an."

Feine Architektur im Doppelhausformat, modernes Wohnen wie im Einfamilienhaus: Bei der Konzeption dieser 8 Doppelhaushälften haben wir bewusst dort investiert, wo Sie es täglich erleben: in Wohnkomfort und Funktionalität. Der Verzicht auf die Unterkellerung ist dabei kein Kompromiss, sondern eine Entscheidung: gegen teure, selten genutzte Fläche und für einen Grundriss, der zu heutigen Lebensmodellen passt. Verbunden haben wir das mit einer Architektur, die etwas hermacht, und mit den vielen Vorteilen des stadtrandnahen Wohnens.

"Der neue Akzent im Nürtinger Neubaugebiet "Innerer Gänslesgrund"!"

Wie sehr sich diese Häuser vom Üblichen abheben, zeigt sich schon in der Fassade: Das Ensemble im Sebastian-Blau-Weg akzentuiert die einzelnen Geschossdecken mit einer modernen "Besenstrich"-Putzstruktur, die den Anspruch ans Wohnen sichtbar macht. Fortgeführt entlang der Garagen-Attika verschmelzen die beiden Baukörper zu einer gestalterischen Einheit - genau das ist der Unterschied zwischen Neubau von der Stange und einem Haus mit Handschrift. Die farblich abgestimmten Fensterrahmen und der baulich zurückversetzte, regengeschützte Hauszugang runden das elegante Erscheinungsbild ab.

Die Südausrichtung der Gärten verspricht viel Sonne und hohe Aufenthaltsqualität im Freien - so wie es eben sein soll. Übrigens: Ihre Fahrräder finden in den optisch ansprechenden Fahrradboxen im Garten Platz, die zugleich als Abgrenzung zum Nachbargrundstück dienen. Die Garage bleibt frei für das, wofür sie gedacht ist.

Kein Haus wie jedes andere - sondern eines, das Ihnen jeden Tag zeigt, dass sich der zweite Blick gelohnt hat. Und dieser zweite Blick lohnt sich gerade dort, wo man ihn selten erwartet: in der Ausstattung.

Ausstattung:

"Weniger ist mehr - und genau das merken Sie beim Wohnen."
Ohne Keller entfällt nicht nur das lästige Treppensteigen, sondern auch ein erheblicher Kostenblock. Die eingesparte Fläche steckt dort, wo sie zählt: Die 2 Abstellräume im EG und 2 weitere im OG (einer davon für Waschmaschine und Trockner) sorgen für kurze Wege und viel Stauraum: spürbar mehr, als eine vergleichbare 4-Zimmer-Wohnung bietet.

"Rückzugsort gesucht - Lieblingsort geschaffen!"
Den Wohnbereich haben wir bewusst vom Ess- und Küchenbereich getrennt. So entsteht (neben den Zimmern im OG) ein weiterer Rückzugsort für jedes Haushaltsmitglied, für die unterschiedlichen Anlässe des Alltags.

"Hochwertig, wo man es täglich anfasst."
Bodentiefe Holz-Alu-Fenster bringen viel Licht ins Haus. Alle Wohn- und Schlafräume erhalten bereits im Standard einen langlebigen Design-Vinylboden in Holzoptik - robuster als klassisches Eichenparkett und damit ideal gerade für den Entrée-Bereich im EG. Die Fußbodenheizung ist Standard in allen Häusern: keine Rücksicht auf Heizkörper bei der Möblierung, freie Gestaltung Ihres Lieblingsorts. Elektrisch bedienbare Jalousien im EG bzw. Rollläden im OG (in sämtlichen Räumen) und der nahezu schwellenfreie Austritt über eine breite Hebe-Schiebetür im Wohnzimmer zeigen: Wir haben nicht nur auf "Äußerlichkeiten" geachtet.

"Platz im Badezimmer!"
Die bodengleich geflieste Walk-in-Dusche ist großzügig, praktisch und dank Echtglas-Abtrennung und befliestem Edelstahlablauf auch optisch attraktiv. Großformatige Wand- und Bodenfliesen sowie ein elektrisch gesteuerter Handtuchheizkörper machen aus dem Tageslichtbad einen Raum, in dem der Tag entspannt beginnen und enden darf.

"A+ ist hier nicht nur ein Buchstabe im Energieausweis."
Nachhaltigkeit hat in unserer Planung einen hohen Stellenwert: weil sie

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Nürtingen
> 4 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 199473

Werterhalt bedeutet und Ihre laufenden Kosten senkt. Hohe Wärmedämmung und sehr gut gedämmte Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung halten Sommerhitze wie Winterkälte draußen. Jede Haushälfte verfügt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem Garagendach, die im Zusammenspiel mit den Photovoltaik-Modulen auf dem Hausdach mit selbst erzeugtem Strom versorgt wird: das reduziert Ihre Energiekosten nachhaltig. Ein Batteriespeicher hält den Solarstrom möglichst lange im Haus; Überschüsse fließen gegen Einspeisevergütung ins Netz - ein echtes Plus für Ihre Haushaltskasse. Der Endenergiebedarf: nur 17,60 kWh/(m² a).

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

Lagebeschreibung:

Das 1.800 m² große Baugrundstück im Sebastian-Blau-Weg 8-22 ist in acht separate Flurstücke zu je 225 m² aufgeteilt und liegt im Süden Nürtingens - in unmittelbarer Nähe zu Streuobstwiesen und damit im Grünen, ohne auf Infrastruktur zu verzichten. Die Verkehrsanbindung über die Nürtinger Südtangente und den ÖPNV (Bus) ist gut, und im Umkreis von nur 500 m finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig. Eine Lage, die im Alltag Wege spart und langfristig zum Werterhalt beiträgt.

Sonstiges:

Und hier löst sich der erste Eindruck endgültig auf: Der schlüsselfertige Kaufpreis von 825.000 Euro umfasst eine DHH mit 4 Zimmern auf 125 m² Wohnfläche, einer ausreichenden Zahl an Abstell- und Funktionsräumen, einer Garage sowie fertigen Außenanlagen. Kein Nachrechnen versteckter Zusatzkosten, kein Restaufwand nach Einzug.

Da der Verkauf direkt von uns als Bauherr erfolgt, fällt keine Maklerprovision an - ein Vorteil, der bei diesem Preis unmittelbar zu Buche schlägt. 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 Tag

Moderne Küche mit Essbereich

Modernes Wohnzimmerdesign

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 199473

Modernes Badezimmerdesign

Moderne Doppelhäuser Nürtingen

Gartenansicht bei Nacht

Lageplan

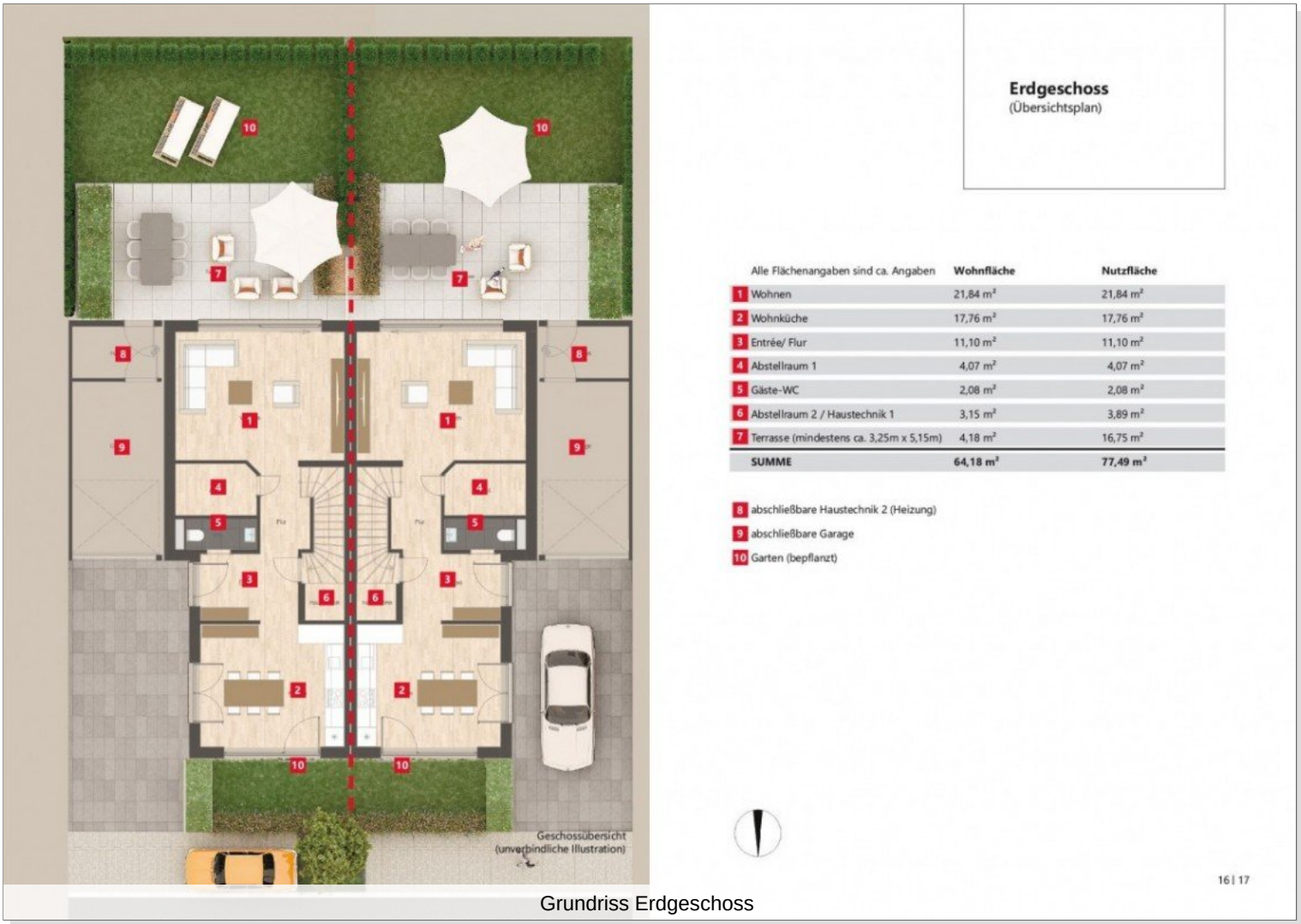
Straßenansicht bei Nacht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 199473



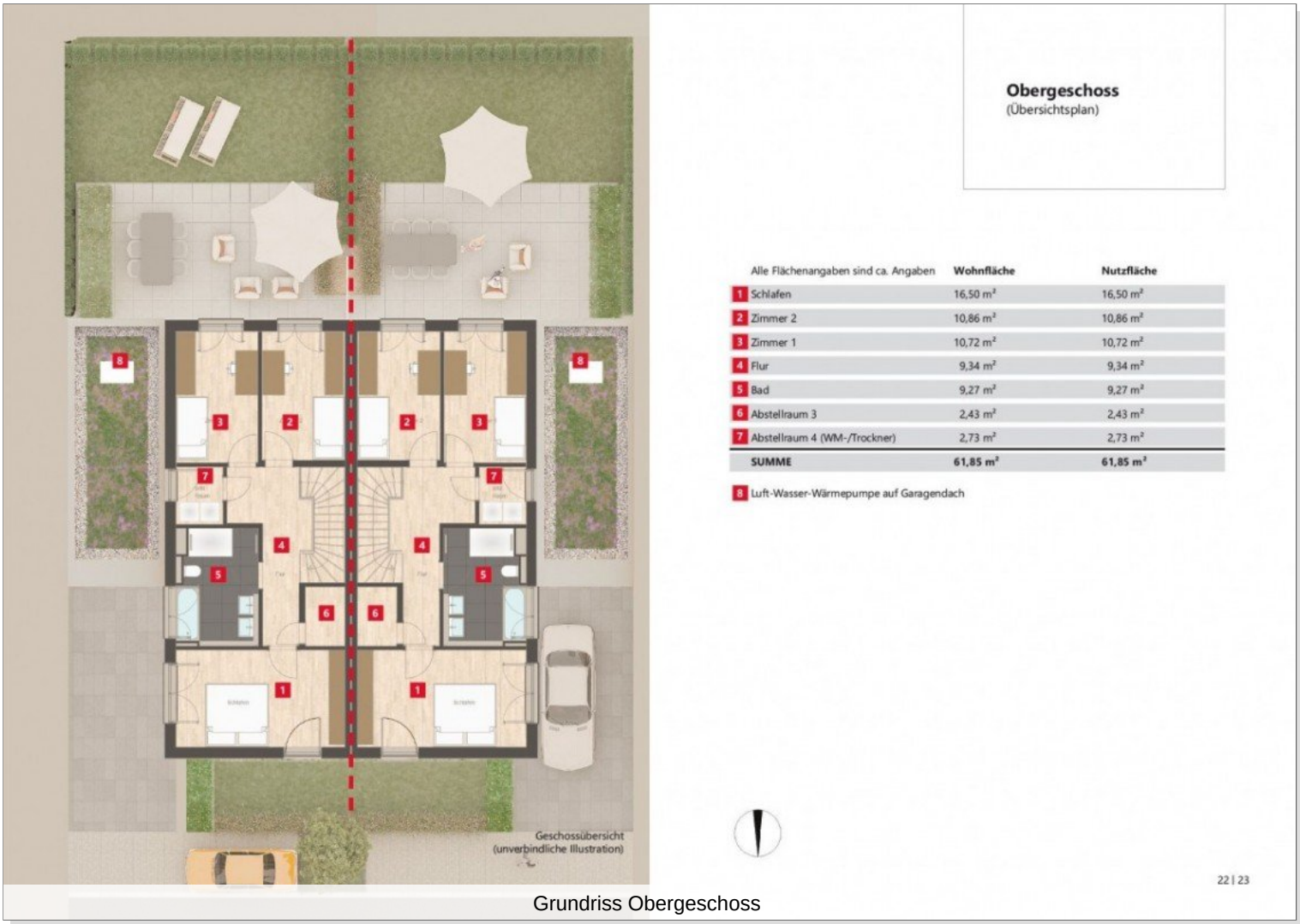
Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 199473



Grundriss Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 199473

Ansprechpartner:

Carsten Martini

Telefon: 07022927414
Mobil: 07022927414
E-Mail:
z+openimmo_generic+die-nf@inquiries.everreal.co

Firmendaten:

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Neckar-Fils eG
Ohmstraße 12
72622 Nürtingen

Tel.: 07022 - 92 74 0
E-Mail: info@die-nf.de
Web: www.die-nf.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026