Nürtingen City Living

Wohneinheit WE1 · Steinengrabenstraße 16 & 18 · 72622 Nürtingen

3-Zimmer-Wohnung · KfW 40 QNG · Einzelerwerb für private Kapitalanleger

Angeboten durch die Wertheim Investment GmbH · Vertrieb exklusiv über JMR Consulting

Investments mit Substanz. Werte, die bleiben.



Unverbindliche Visualisierung

Immobilie:

3 Zimmer · WE1 · 1. Obergeschoss · 72,90 m²

Steinengrabenstraße 16 & 18 · 72622 Nürtingen

ANBIETER

Wertheim Investment GmbH

Müllerstraße 12 · 80469 München

info@wertheiminvestment.com

VERTRIEB

JMR Consulting

Julian Maurice Reichard

Reichard@JMRConsulting.de

Energieeffizienter Neubau mit planbaren Mieterträgen

437.400 € Kaufpreis Immobilie	**30.618 €** Kaufnebenkosten (GrESt, Notar, Grundbuch)	**468.018 €** Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten	**4,42 %** Netto-Rendite inkl. Förderung
6.000 € Kaufpreis pro m²	**1.314,30 €** Nettokaltmiete, monatlich	**151,75 €** Laufende Kosten, monatlich	**35,90 €** Mietausfall-/RS-Schutz, optional mtl.

Warum dieses Investment

↗ Einzelerwerb einer Wohneinheit statt Gesamtobjekt: geringerer Kapitaleinsatz, freie Finanzierungswahl.

↗ KfW 40 QNG Neubaustandard senkt dauerhaft die Betriebskosten und schafft ein zukunftssicheres Wohnkonzept.

↗ Zinsgünstiges KfW-Förderdarlehen von bis zu 150.000 € pro Wohneinheit verbessert die Finanzierungskonditionen.

↗ Nettokaltmiete von 1.314,30 € mtl.; hohe Nachfrage durch Hochschulstandort und zentrale Innenstadtlage.



Visualisierung Steinengrabenstraße · unverbindliche Visualisierung

Rendite- und Flächenkennzahlen der Wohneinheit WE1

Alle Werte gemäß Exposé der Wertheim Investment GmbH (Stand 2026); unlevered Betrachtung (Barkauf), vor Steuern. Nettorendite inkl. L-Bank-Förderung gemäß Berechnung des Förderbeauftragten.

Kaufpreis & laufende Kosten

Kaufpreis Immobilie	**437.400,00 €**
+ Kaufnebenkosten	**30.618,00 €**
= Kaufpreis inkl. KnK	**468.018,00 €**
Laufende mtl. Kosten*	**151,75 €**
Mietausfall-/RS-Schutz**	**35,90 €**

Renditekennzahlen

Nettokaltmiete p.a.	**15.771,60 €**
+ Mietzuschuss (Förderung)***	**6.735,80 €**
Bruttorendite (Kaufpreis)***	**5,15 %**
Bruttorendite inkl. KnK***	**4,81 %**
Nettorendite inkl. Förderung***	**4,42 %**

**Hausverwaltung 35,00 € + Mietsonderverwaltung 65,72 € + Erhaltungsrücklage 51,03 €. **Optional über die ARAG AG, Preis pro Wohneinheit. ***Die L-Bank-Förderung steht dem Privatinvestor zur freien Verfügung und wird als zu versteuernder Mietzuschuss in die Mieteinnahmen eingerechnet (Brutto- und Nettorendite); die Nettorendite berücksichtigt zusätzlich die laufenden Kosten. Berechnung gemäß Förderbeauftragtem, ohne Berücksichtigung von Finanzierung, Steuern und Mietausfall.*

Raumkonzept WE1

Wohnen | Küche | Essen	**30,90 m²**
Schlafen	**13,50 m²**
Kind	**13,50 m²**
Bad	**5,60 m²**
Diele | Flur	**8,00 m²**
Balkon (50 %) / Putzabzug	**2,10 m² / -0,70 m²**

72,90 m²

Gesamte Wohnfläche · 1 Bad · 1 Balkon · 1 Stellplatz

Wohnfläche berechnet nach WoFlV; Abzüge und Teilanrechnungen können die Fläche gegenüber dem Rohmaß verkleinern.

Nürtingen: Hochschul-Kreisstadt in der Metropolregion Stuttgart

Makrolage Nürtingen

42.000
Einwohner

25 km
bis Stuttgart Hbf

HfWU
Hochschulstandort

Die große Hochschul-Kreisstadt Nürtingen liegt im Herzen der wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart. Direkte Lage am Neckar, eine historische Altstadt und hervorragende Anbindung machen Nürtingen zu einem gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort. Über die B 313 und die A 8 sind Stuttgart, die Messe und der Flughafen in kurzer Zeit erreichbar; auch der Anschluss an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz ist ausgezeichnet.

Mikrolage Steinengrabenstraße

Das Neubauprojekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet am Rand der Nürtinger Innenstadt. Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Nähe, ebenso mehrere Bushaltestellen und der Bahnhof Nürtingen. Der Neckar mit seinen Rad- und Spazierwegen liegt in unmittelbarer Nähe, die Schwäbische Alb ist schnell erreichbar – eine attraktive, zentrale Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

NÄCHSTE SCHRITTE

Die nächste gute Entscheidung beginnt mit einem Gespräch

1

Interessenbekundung

Kurze Rückmeldung per E-Mail oder Telefon – unverbindlich und vertraulich.

2

Vertraulichkeitsvereinbarung

Danach erhalten Sie Exposé, Finanzierungsübersicht und Grundrisse.

3

Gespräch & Prüfung

Persönliche Vorstellung, Besichtigung und Abstimmung des Ankaufsprozesses.

ANBIETER UND VERTRIEB

Wertheim Investment GmbH

Müllerstraße 12 · 80469 München

info@wertheiminvestment.com

Vertrieb: JMR Consulting

Julian Maurice Reichard · +49 170 2393682

Reichard@JMRConsulting.de · www.JMRConsulting.de

Hinweis: Dieser Teaser ist eine unverbindliche, vertrauliche Erstinformation und kein Angebot im Rechtssinne. Alle Flächen-, Preis- und Ertragsangaben basieren auf dem Exposé der Wertheim Investment GmbH (Stand 2026) zur Wohneinheit WE1, Steinengrabenstraße 16 & 18, 72622 Nürtingen. Diese Wohneinheit wird im Auftrag der Wertheim Investment GmbH exklusiv über JMR Consulting vertrieben. Rendite-Angaben vor Steuern und ohne Berücksichtigung einer individuellen Finanzierung; die Nettorendite enthält die L-Bank-Förderung (als Mietzuschuss, dem Privatinvestor zur freien Verfügung, versteuert) gemäß Berechnung des Förderbeauftragten. Steuerliche Effekte sind investorenindividuell zu prüfen. Keine Förder-, Kredit-, Steuer- oder Rechtsberatung. Abbildung: Visualisierung, unverbindlich.