

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nufringen

### Ruhige 3 Zimmer-Terrassenwohnung mit bester Verkehrsanbindung (keine Haustiere)



Objekt-Nr. **OM-247987**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angela Vogelmann

71154 Nufringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	210 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders erwähnenswert ist, dass die Sprechanlage über eine Kamera für den Haupteingang verfügt, so dass Sie sehen wer zu Ihnen möchte. Die Wohnung selbst hat einen eigenen Zugang über einen "Laubengang".

Die schöne Terrasse und der davor liegende großzügige Grünbereich bieten beste Erholung und Entspannung vom Alltagsstress. Die gesamte Wohnung ist durchgängig mit einheitlichen Steinzeug-Fliesen ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein sehr angenehmes Raumklima. Die Pelletheizung wird durch Solar ergänzt und ist damit ein Highlight für Umweltbewusste und Sparfüchse, denn diese Kombination ist umweltbewusst und sorgt für niedrige Nebenkosten.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Aus der Tiefgarage/ Kellerbereich kommen Sie mit dem Aufzug in jede Etage. Parkprobleme haben Sie mit dieser Wohnung nicht, denn es gehört ein TG-Stellplatz und ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus zu dieser Wohnung. Die Einbauküche gehört dem Mieter und wird mitgenommen.

## Ausstattung

Die Wohnung ist sehr gepflegt und hochwertig ausgestattet.

Im Keller, den Sie bequem mit dem Aufzug erreichen hat es einen schönen Waschraum und ein großzügiges Kellerabteil. In der Tiefgarage gibt es zwei abschließbare Fahrradräume.

In dieser Wohnung haben Sie auch genügend Nebenflächen um Ihre Dinge aufzubewahren.

Zudem gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz zu der Wohnung.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Barrierefrei

## Sonstiges

BITTE BEACHTEN:

Die Einbauküche gehört dem Mieter, welche diese mitnimmt.

In diesem Objekt sind keine Haustiere gestattet.

Kosten der Wohnung aufgeschlüsselt:

1100 € Kaltmiete

60 € Tiefgaragenstellplatz

20 € Stellplatz vor dem Haus

Gesamte monatlich Fix-kosten => 1.180,00 €

zuzüglich Nebenkosten-Vorauszahlung/monat. 210€

dies ergibt eine monatliche Gesamtbelastung von 1.390 €

## Lage

Nufringen ist eine selbstständige Gemeinde in Baden-Württemberg und gehört zum Landkreis Böblingen, Regierungsbezirk Stuttgart. Die Gemeinde besteht nur aus dem Hauptort, Ortsteile gibt es nicht.

Schönbuchturn, Waldseilgarten und der Schönbuch liegen direkt vor der Haustüre und bieten viel Erholungs- und Freizeitspaß. Sie sind in 2 Fahrminuten Minuten von der

Autobahnauffahrt Gärtringen entfernt und 550 Meter (7 Gehminuten) von der S-Bahn (Stuttgart-Herrenberg).

In ca. 1,5 Stunden sind Sie am Bodensee und in 30 Minuten im Zentrum von Stuttgart und im Zentrum von Tübingen.

Alle Kindergärten und Schulen sind am Ort bzw. maximal 5 km entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken etc. sind in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße und bietet beste Wohnqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	60,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Küche - Blick zum Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche

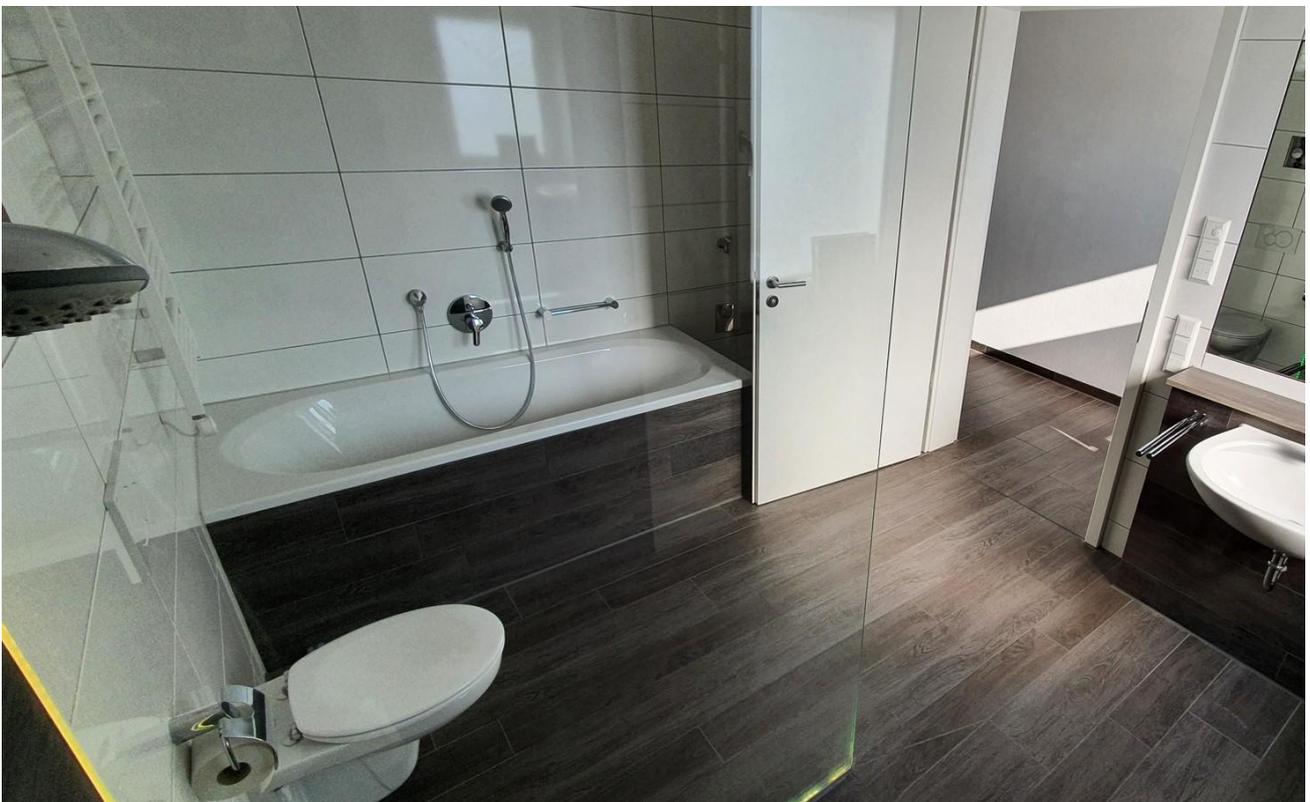


Wohnen - Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad.

# Exposé - Galerie



Bad ..



Gäste - Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-Arbeitszimmer



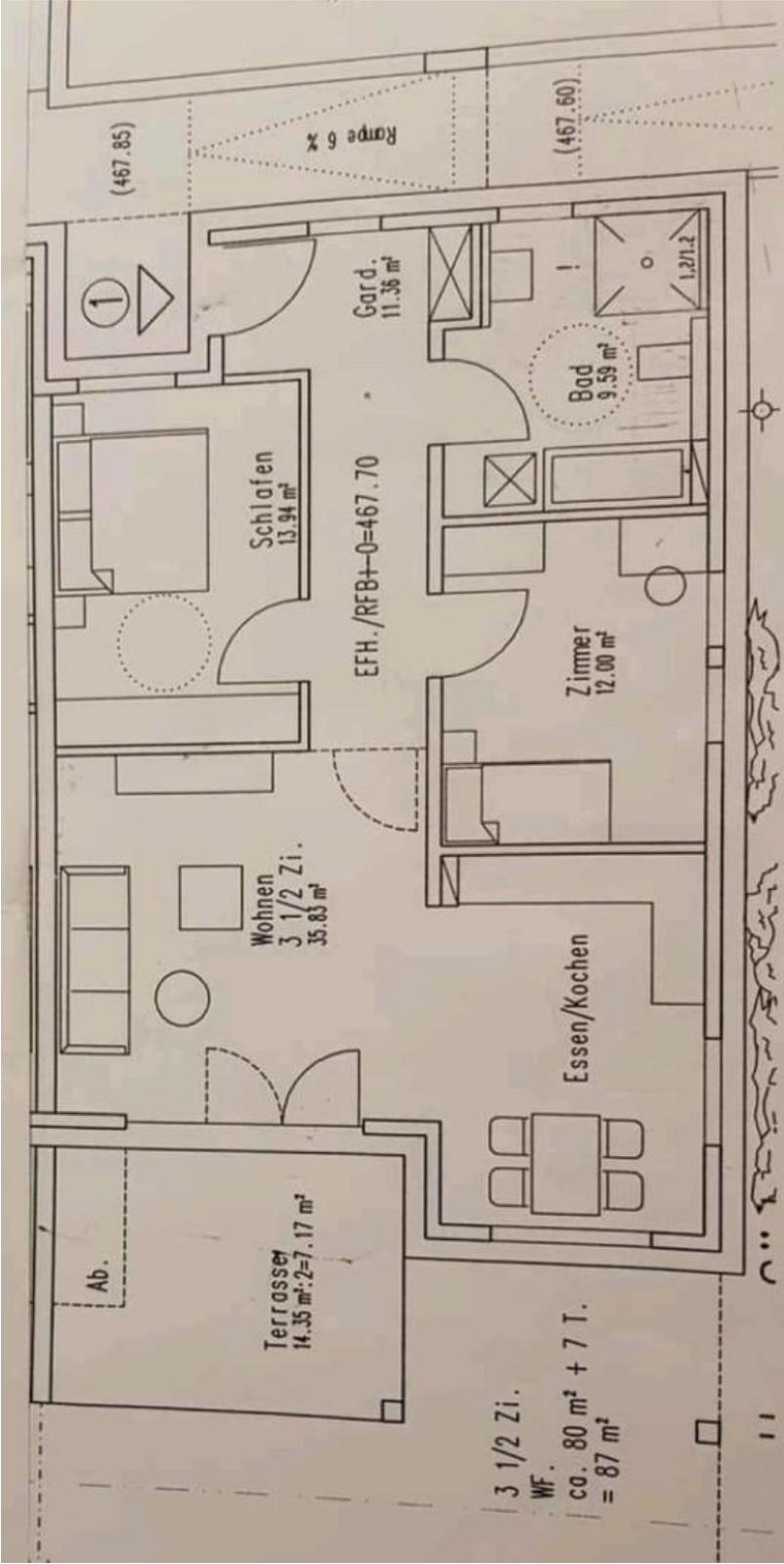
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer.

# Exposé - Grundrisse



Grundriss