

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Nürtingen-Neckarhausen **4,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit EBK**



Objekt-Nr. **OM-304113**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **407.000 €**

72622 Nürtingen-Neckarhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anschauen lohnt sich. Bei dieser laufend renovierten 4,5 Zimmer Dachgeschosswohnung in Neckarhausen handelt es sich um eine von zwei Wohnungen im 2. Stock eines Wohn- und Geschäftshauses, die nach Absprache zur Verfügung steht. Insgesamt stehen 90,25 Wohnfläche (ca. 125 qm Gesamtfläche) zur Verfügung. Zu der Wohnung zählen neben viereinhalb schönen Zimmern nicht nur ein Badezimmer, mit Eckbadewanne und einer Dusche sondern auch ein separates Gäste-WC und ein ausgebauter Hobbyraum (Bühne). Das monatlich zu entrichtende Hausgeld inkl. Rücklagen beträgt derzeit ca. 350,00 €. Besonders hervorzuheben ist der Süd-Balkon. Im Wohnungspreis enthalten ist eine Einbauküche in Hochglanz weiß. Zur Wohnung gehören zudem drei PKW-Stellplätze, die im Preis enthalten sind.

## Ausstattung

Sie brauchen eigentlich keine Handwerker mehr :-) und können sofort einziehen. Folgende Renovierungen wurden vorgenommen: 2014 neue Küche, 2015 Ausbau Hobbyraum inkl. vier neuer Fenster, 2017 das schöne Badezimmer mit Eckwanne und Dusche, 2021 neue Markise, 2022 Balkon, 2023 neue Terrassentür und -Fenster. Die Wohnung ist vom Eigentümer bewohnt und steht somit kurzfristig zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Im Haus gibt es nur zwei Wohnungen, daher ist es im Haus recht ruhig und man muss wenig Rücksicht nehmen. Das ist z.B. von Vorteil, wenn man ein Instrument spielt. Die Wohnung liegt an einer Durchgangstrasse und hat Blick auf den Neckar :-) Die Rücklagen sind sehr gut.

## Lage

In direkter Umgebung finden Sie einige Restaurants, Bäckereien, ein Metzger und einen Supermarkt. Auch eine Postannahmestelle im Blumenladen oder den Frisör erreichen Sie zu Fuß. Vereine, Kindergärten und Grundschule sind vor Ort, alle weiterführenden Schulen in Nürtingen. Fußläufig zu erreichen ist die Minigolfanlage am Beutwangsee oder die Alpakafarm. Zwei Ortschaften weiter befindet sich ein schöner Badensee. In der Hochschulstadt Nürtingen gibt es ein Frei- und Hallenbad, den Stadtbalkon, Gastronomie von Biergarten bis zum Gourmetrestaurant sowie Kulturstätten und ein Kino.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche + Wanne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnbereich

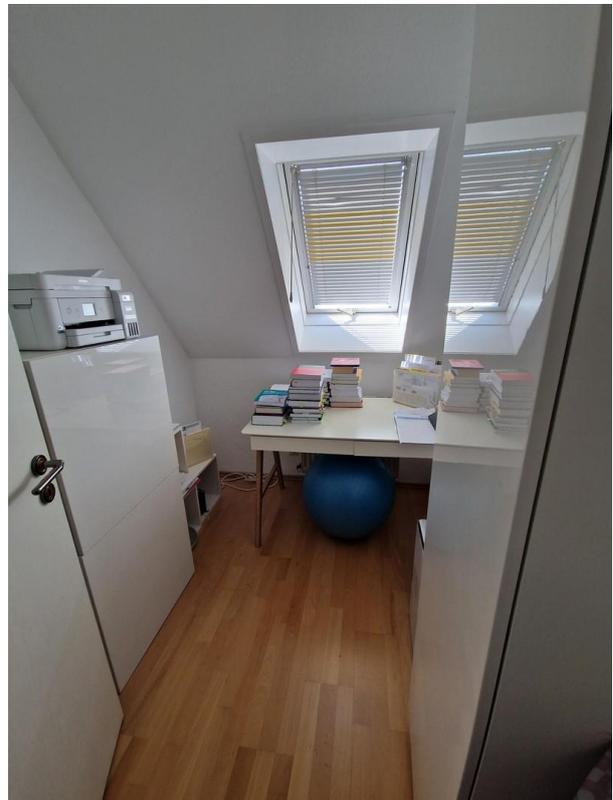
# Exposé - Galerie



offene Küche mit Arbeitsinsel



Kinder/Gästezimmer



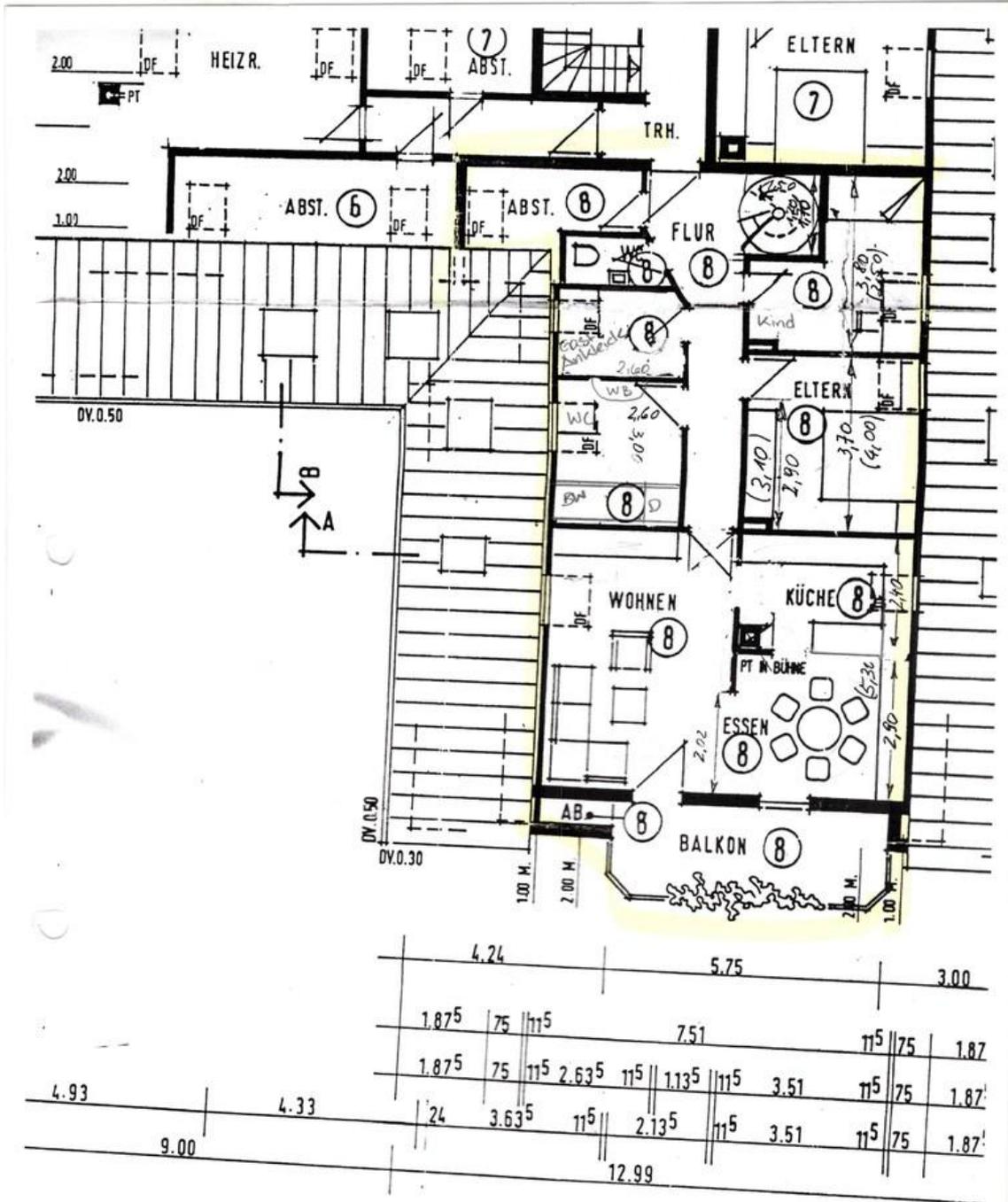
Büro

# Exposé - Galerie



Hobbyraum

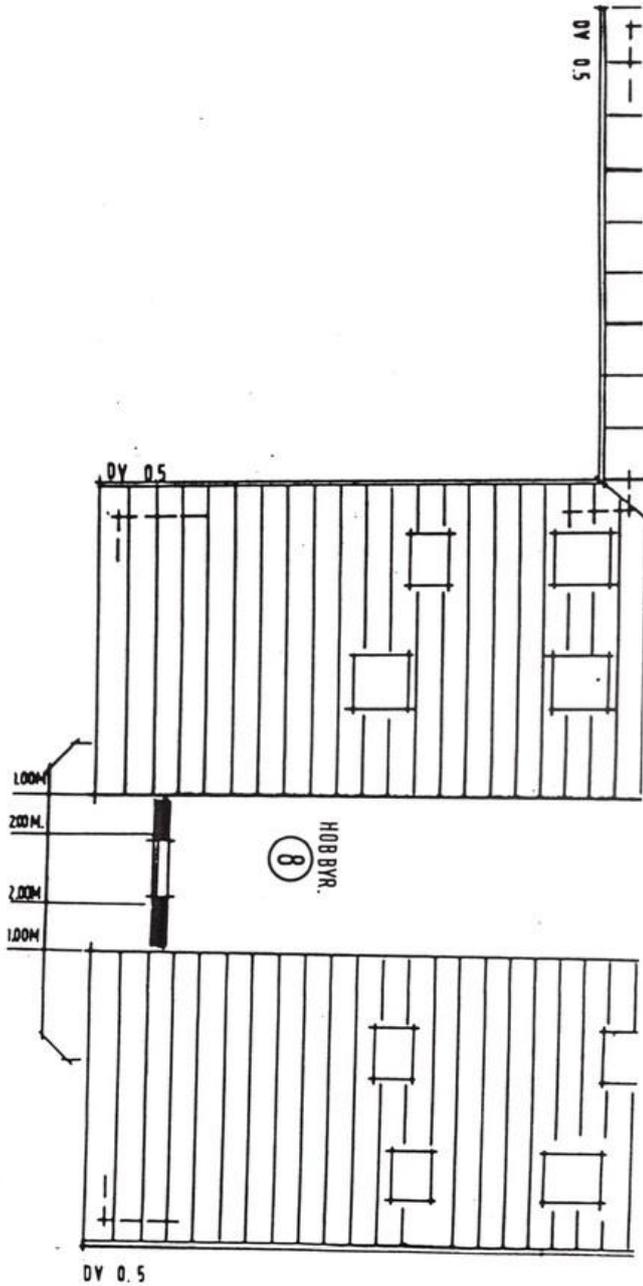
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg. 8

Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



ANERKANNT:  
DER BAUHERR:

GEFERTIGT: MURT - NECKARHAUSEN, OKT. 1989  
DER ARCHITEKT:

GRUNDRISS 3. DACHGESCHOSS  
M. 1 : 100

Morsgerthaler  
Deplan. - Plan-Architekten  
Königsplatz 10, 7040 Stuttgart  
4. Deilweg 11, 7440 Nürtingen 7

Grundriss Bühne