

Exposé

Einfamilienhaus in Nufringen

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in zentraler aber ruhiger Lage in Nufringen



Objekt-Nr. OM-314496

Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Oswald

71154 Nufringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	388,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser interessanten Immobilie handelt es sich um ein freistehendes, zweistöckiges Einfamilienhaus mit großem Garten auf einem 388 Quadratmeter Grundstück, gleichzeitig nahe zu Ortsmitte und Feldrand. Es steht ab sofort zum Verkauf.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich der Wohnbereich, mit großem Wohnzimmer, Küche und dem separaten Esszimmer. Ein weiteres Zimmer kann als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden. Das Gäste-WC komplettiert diesen Bereich.

Im OG befindet sich ein weiteres, kleines Wohnzimmer., das sich zum Ausspannen als Lese- oder Fernsehzimmer bestens eignet. Von dort geht es in das Schlafzimmer, mit Zugang zum Balkon. Im OG liegt auch das Badezimmer mit Dusch-/Badewanne sowie eine kleine Kammer, die sich als Arbeits-/Bügelzimmer anbietet.

Im Untergeschoss steht neben der Waschküche ein weiterer Raum zur Verfügung, der z.B. als Werkstatt genutzt werden kann. Ein Highlight ist der gemauerte Gewölbekeller als Lagerraum..

Auf dem Grundstück ist genug Platz um sich beim Gärtnern, Grillen oder Sonnenbaden zu entspannen. Dort befindet sich auch ein größerer Holzschuppen in dem alle erdenklichen Garten-, Grill- und Hobbyutensilien gelagert werden können.

Das Haus mit dem Gewölbekeller wurde im Jahr 1928 erbaut, 1954 aufgestockt und 1961 mit einem Anbau auf die aktuelle Größe erweitert. Das Haus ist für sein Baujahr in gutem Zustand. Die letzte umfangreiche Modernisierung war 1987. Die Fenster wurden erneuert (3-fach verglast), das Dach in Eigenarbeit isoliert. Die Öl-Zentralheizung arbeitet mit einem Niedertemperaturkessel und muss deshalb auch bei Eigentümerwechsel nicht ausgetauscht werden.

Das Haus wurde von seinen Besitzern bewohnt und wird noch ausgeräumt. Es kann nach kleineren Renovierungsarbeiten jederzeit bezogen werden.

Das Grundstück läßt auch einen Umbau und Erweiterung des Gebäudes zu (entsprechend § 34 BauGB).

Ausstattung

Bodenbeläge: Fliesenboden in Diele, Küche, WC und Bad, Teppichboden in den anderen Räumen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in der Ortsmitte von Nufringen. Von dort sind es nur wenige Gehminuten zum Ortszentrum mit Nahversorgung (alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheke) und zum Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss (Linie S1). Kindergarten, Grund- und Hauptschule sind zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	351,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Seite

Exposé - Galerie



Gartenseite



Schuppen

Exposé - Galerie



Diele EG

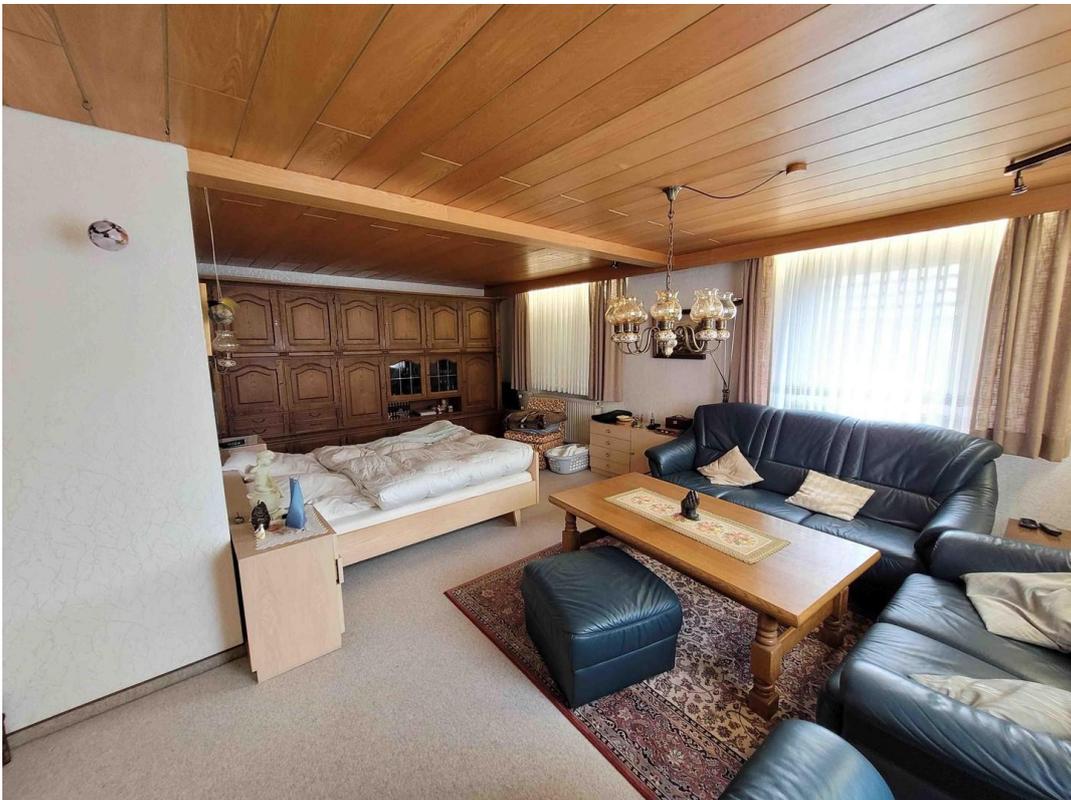


Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Diele OG



Kammer/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Diele OG



Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



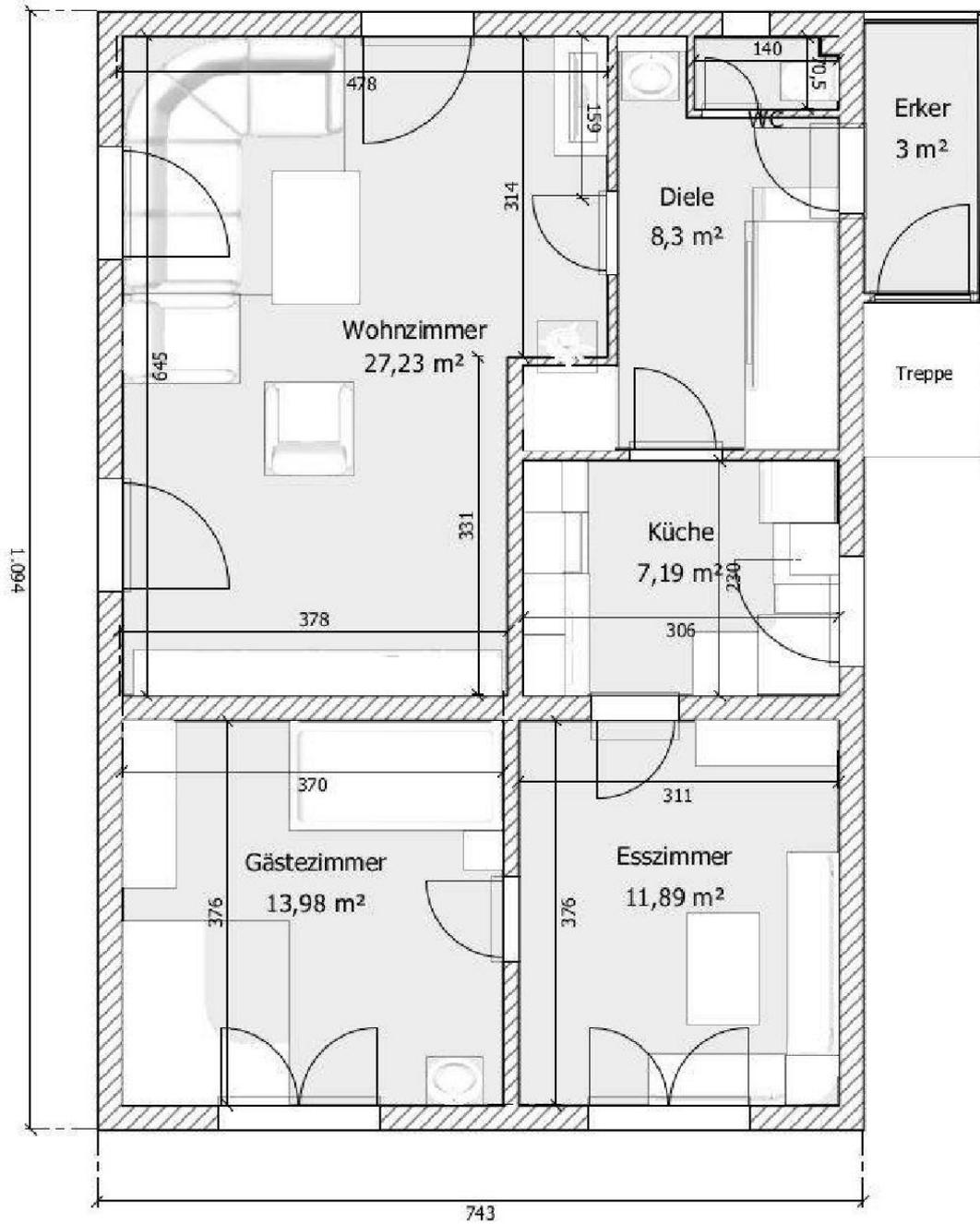
Balkon



Gewölbekeller

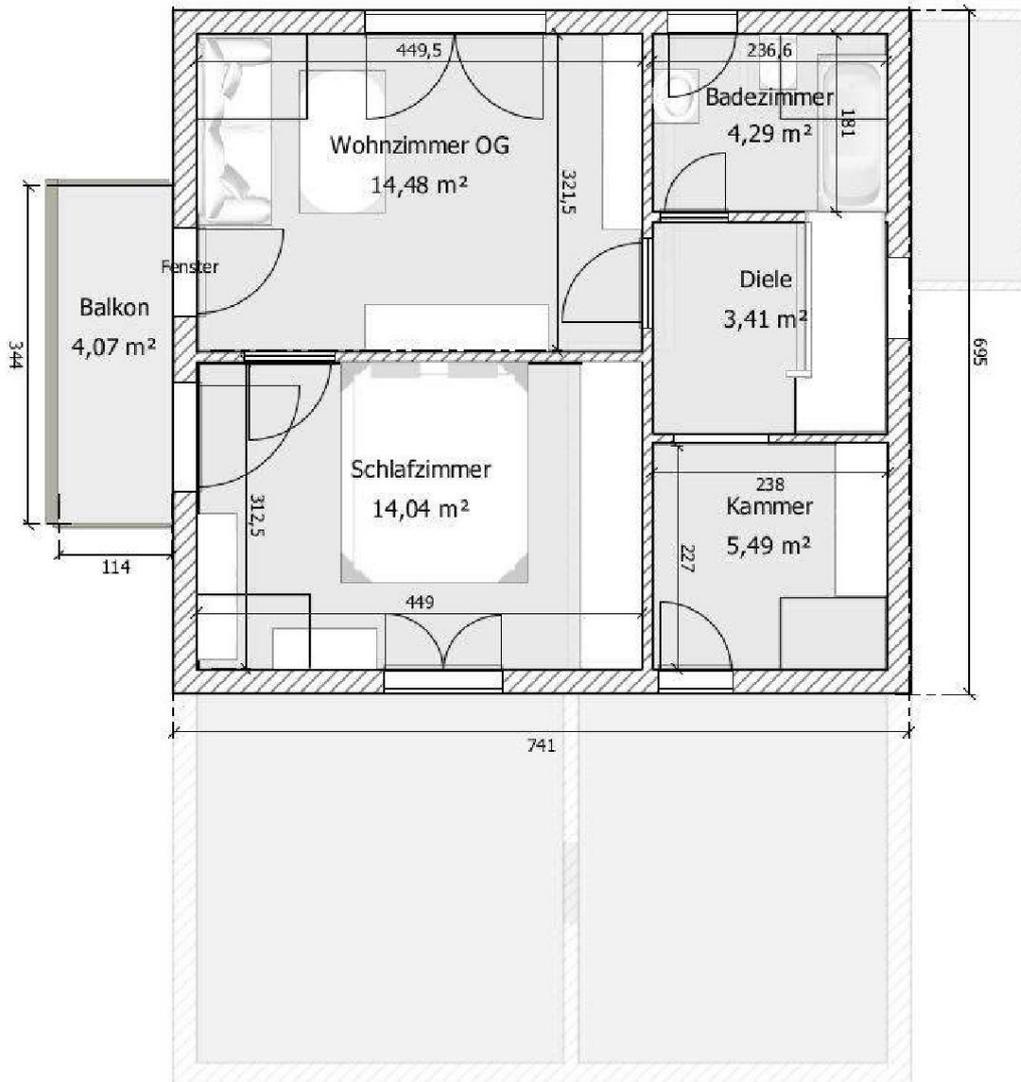
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Untergeschoss

