

# Exposé

## Maisonette in Nufringen

### Hochwertige 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon und EBK in Nufringen



Objekt-Nr. OM-317471

#### Maisonette

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Harald Maurer

71157 Nufringen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 2006                 | Mietsicherheit | 3.270 €        |
| Etagen                | 2                    | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 2,50                 | Übernahmedatum | 01.12.2024     |
| Wohnfläche            | 85,55 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt       |
| Nutzfläche            | 96,15 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1              |
| Energieträger         | Holzpellets          | Badezimmer     | 1              |
| Nebenkosten           | 120 €                | Etage          | 2. OG          |
| Heizkosten            | 160 €                | Garagen        | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 280 €                | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 60 €                 | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertige 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon und EBK in Nufringen, Kreis Böblingen bei Stuttgart, mit Einbauküche, Balkon/Terrasse, Keller, gehoben, Haustiere nicht erlaubt

Ab 01.12.2024 können Sie diese freundliche, gepflegte Maisonette-Wohnung im zweiten OG beziehen, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Zu dem Objekt zählen zwei attraktive Zimmer und eine Galerie, die als eigenes Schlafzimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Im Wohnbereich ist dunkles Naturholzparkett verlegt. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Eine Einbauküche, eine Garage und ein Pkw-Außenstellplatz sowie ein Kellerraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung.

Im Keller gehört ein gemeinschaftlicher Waschküchen- und Trockenraum mit dazu.

Das Badezimmer ist ein Tageslichtbad.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche und einem Einbauschränk im Schlafzimmer ausgestattet. Im Wohn- und Schlafbereich liegt ein dunkler Naturholz-Parkettboden. Das Garagentor ist fernbedienbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger zweiter Reihe zur Geschäftsstraße von Nufringen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt eine Bäckerfiliale, im 300 m entfernten Ortskern finden sich Ortsbehörden und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs einschließlich eines Supermarkts. Im Gewerbegebiet Nufringen finden Sie einen Discount-Markt.

Von der 500 m entfernten S-Bahn-Station Nufringen gelangen Sie in 34 Minuten in die Stadtmitte von Stuttgart.

Der Naturpark Schönbuch und das Obere Gäu grenzen unmittelbar an Nufringen und eignen sich zur Freizeitgestaltung. In der näheren Umgebung findet sich der Nordschwarzwald.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 81,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit offener Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Esszimmer



Wohnzimmer-Eingang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk

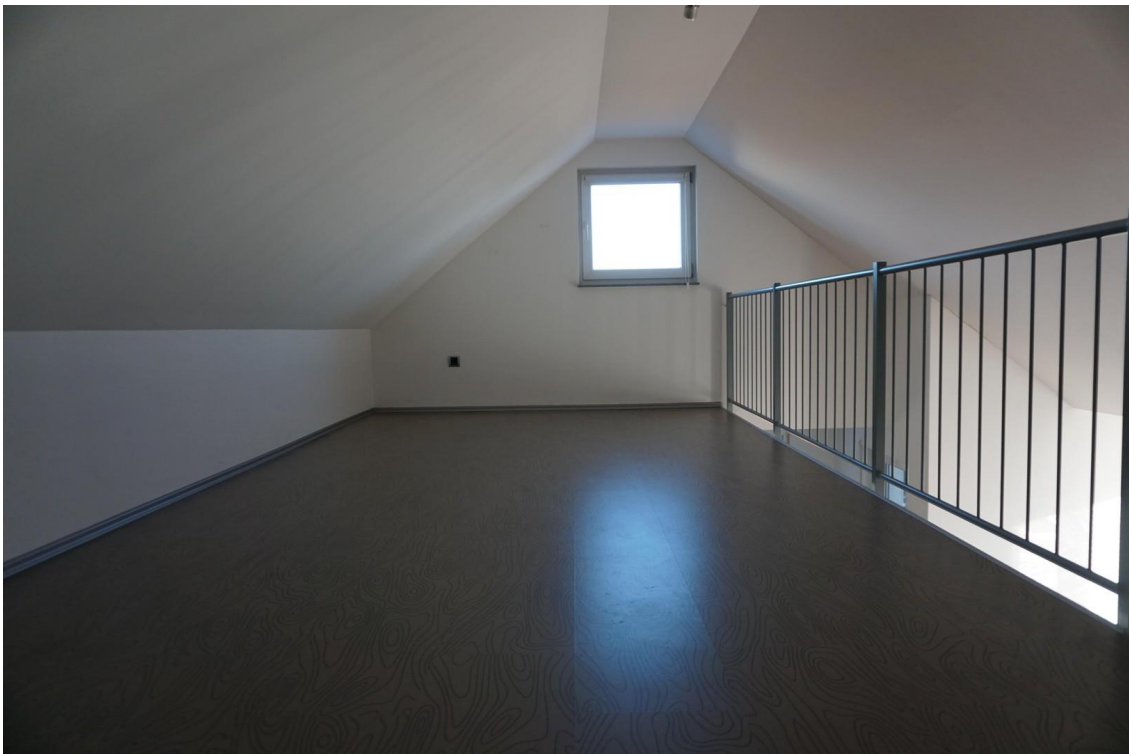


Schlafzimmer mit Fenster

# Exposé - Galerie

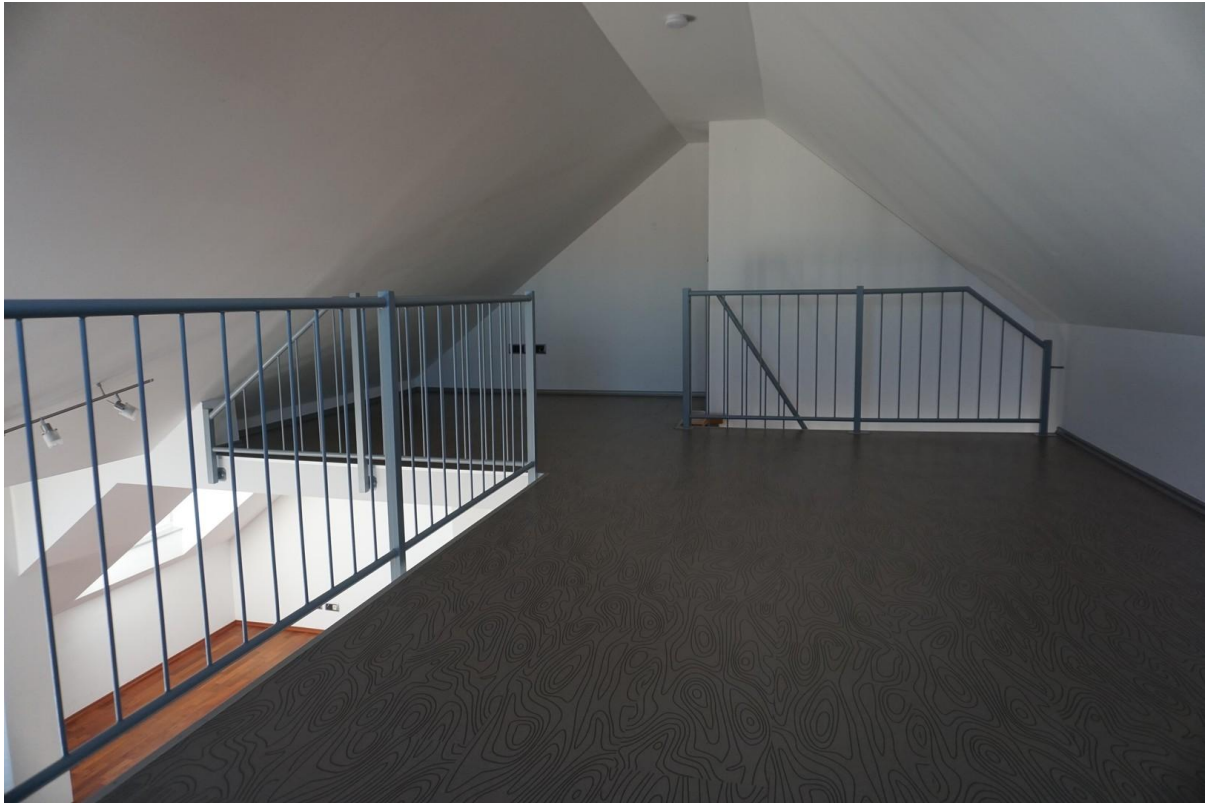


Treppe zur Galerie



Galerie mit Giebelfenster

# Exposé - Galerie



Galerie mit Treppe



Tageslichtbad



Tageslichtbad mit Duschkabine

# Exposé - Galerie



Kühlschrank



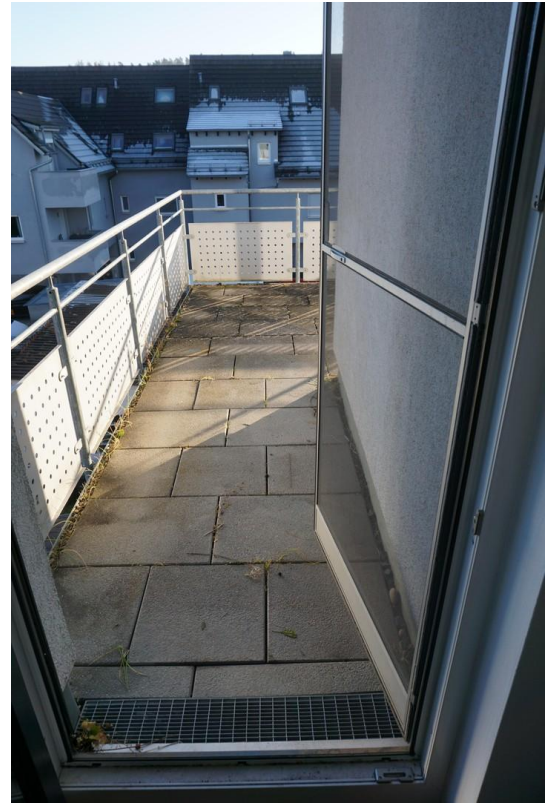
Gefrierschrank



# Exposé - Galerie



Geschirrspülmaschine



Balkon nach Süden



Balkon nach Westen

# Exposé - Galerie



Balkon nach Osten



Garage



Außenstellplatz

# Exposé - Galerie



Balkon von außen