

Nehren

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und moderner Ausstattung in ruhiger Ortsrandlage

Property ID: 24349041



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 736 m²

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

At a glance

Property ID	24349041
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	274.27 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

The property



Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

The property



Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

The property



Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

The property



Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

The property



Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

A first impression

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können

+++ Dieses charmante Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m² auf einer Ebene und steht auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 736 m². Erbaut im Jahr 1965, wurde das Haus zwischen 2008 und 2017 umfassend modernisiert, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen umfassten die Erneuerung der Heizung, der Fenster, des Sanitärbereichs, teilweise des Dachs, sowie der Haustür. Diese Maßnahmen gewährleiten nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch erhöhten Komfort. Das Haus verfügt über vier Zimmer und ein Durchgangszimmer, die sich ideal für Familien oder Paare eignen. Zwei dieser Zimmer dienen als Schlafzimmer und bieten ausreichend Platz. Das Badezimmer wurde ebenfalls modernisiert und präsentiert sich hell und zeitgemäß. Es ist mit allen notwendigen Sanitäranlagen ausgestattet, die den täglichen Bedürfnissen gerecht werden. Die Raumaufteilung ist sowohl funktional als auch ansprechend gestaltet. Vom Durchgangszimmer gelangen Sie auf eine ca. 30 m² große Terrasse und in den Garten. Im Zentrum des Hauses befindet sich die Wohnküche, die mit einer Einbauküche und einer praktischen Theke, sowie einem zusätzlichen Essbereich ausgestattet ist. Diese bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und für gemeinsame Stunden. Direkt von der Küche aus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen. Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist das Untergeschoss. Hier finden Sie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, drei Kellerräume sowie einen Technikraum, der direkten Zugang zum Garten bietet. Diese Räume bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Der Dachboden des Hauses bietet zusätzliche Ausbaumöglichkeiten, die den zukünftigen Eigentümern Gelegenheit geben, weiteren Wohnraum zu schaffen oder individuelle Vorstellungen zu verwirklichen. Das Grundstück ist ein Highlight für Naturliebhaber und Gartenfreunde. Der Garten ist gut angelegt und bietet zusätzlich ausreichend Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Hier können Sie entspannen oder Gartenaktivitäten nachgehen. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an das städtische Umfeld. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Lebensqualität zusätzlich erhöht. Das Haus wird mit einer Gas- Zentralheizung beheizt. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Käufer, wie Paare, kleine Familien oder Single, die Wert auf eine modernisierte, gepflegte Immobilie in einer ruhigen Umgebung legen. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieses Hauses zu erhalten und sich persönlich von der

Qualität und den Möglichkeiten zu überzeugen. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. +++
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

Details of amenities

- Einbauküche inklusiv Elektrogeräten und Theke
- weiße Kunststoffthermofenster mit Doppelverglasung von 2008 und 2015
- neue Innentüren von 2015, teilweise Glas
- Erdgeschoss: Parkett im Wohnzimmer, Diele Laminat, Küche und Essbereich PVC, Schlafzimmer Parkett, Kinderzimmer Teppichboden, Bad und Gäste-WC Fliesen
- große Terrasse ca. 30 m² mit Südausrichtung
- großer, gepflegter Garten
- Garage mit Rolltor und elektrischem Torantrieb
- Heizung: neue Gastherme und Heizkörper von 2015 (Gasbrennwertkessel)
- neue Haustür von 2017
- Dach wurde nachträglich gedämmt mit Glaswolle und Folie
- 2015 neuer Anstrich Fassade

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngegend in Nehren. Nehren ist mit seinen ca. 4466 Einwohnern ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen im Steinlachtal, etwa zehn Kilometer südlich von Tübingen entfernt. Kindergärten, Schulen, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort. Malerische Fachwerkhäuser prägen den alten Ortskern. Die landschaftlich schöne Umgebung, vor allem die vielen Streuobstwiesen laden zum Wandern, Radfahren und zum Spaziergang ein. Durch die hervorragende Infrastruktur, sind die Zentren der Region wie Tübingen (ca. 10 km), Reutlingen (ca. 14 km) und Stuttgart Zentrum (ca. 54 km) und Flughafen und Neue Messe Stuttgart (ca. 46 km) mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln auf direktem Wege erreichbar.

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 274.27 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist H. Das Objekt ist leerstehend und sofort beziehbar.

Property ID: 24349041 - 72147 Nehren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2 Tübingen
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com