Nehren

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und moderner Ausstattung in ruhiger Ortsrandlage

??????? ????????: 24349041

???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 110 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 736 m^2

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

?? ??? ?????

??????? ????????	24349041
?????????	ca. 110 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1965
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	595.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	274.27 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1965

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

?? ???????

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

?? ???????

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

?? ???????

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

?? ???????

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

?? ???????

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

??? ????? ????????

+++ 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 gewährleisten 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 +++

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

????? ???????????

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.

??????? ????????: 24349041 - 72147 Nehren

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com