

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Zentrum!



Objektnr. : 383
72362 Nusplingen

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Objektyp	Etagenwohnung
PLZ	72362
Ort	Nusplingen
Etage	1
Wohnfläche	ca. 89 m ²
Nutzfläche	ca. 95 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	2
Kaufpreis	175.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	350,00 €
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt

Fortsetzung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	93 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	18.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Tiefgaragenstellplätze
Balkon	Ja

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1998 erbauten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage. Auf rund 89m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und attraktive Ausstattung – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Weitblick.

Über das zentrale Treppenhaus erreichen Sie den einladenden Flur der Wohnung, von dem aus Sie Zugang zum Hauptschlafzimmer sowie einem weiteren Zimmer – ideal nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – haben. Rechter Hand öffnet sich der knapp 30m² große Wohnbereich, der mit einer großen Fensterfläche und dem direkten Zugang zum gemütlichen Balkon überzeugt. Angrenzend befindet sich die geschlossene Küche mit moderner Einbauküche und einer praktischen Speisekammer.

Das Badezimmer ist mit Badewanne samt integrierter Duschfunktion, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein Trockner findet ebenfalls bequem Platz. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein innenliegender Abstellraum bietet weiteren Stauraum direkt in der Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2022 vollständig erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler im Heizraum. Fünf oberirdische Heizöltanks mit einem Gesamtvolumen von rund 10m³ sichern die Versorgung.

Ein Pluspunkt sind die zwei privaten Tiefgaragenstellplätze in einer Doppelparkgarage. Öffentliche, kostenfreie Stellplätze befinden sich zusätzlich in direkter Umgebung. Die Tiefgaragenstellplätze stehen aktuell zur Sanie-

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

rung an – Kostenvoranschläge liegen bereits vor. Der Sanierungsbedarf wird im Kaufpreis berücksichtigt.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 600€, wobei ein Stellplatz inbegriffen ist. Der zweite Tiefgaragenstellplatz bietet zusätzliches Vermietungspotenzial. Die umlagefähigen Nebenkosten liegen aktuell bei ca. 200€ monatlich, das gesamte Hausgeld beträgt 350€

Ausstattung

- Ca. 89m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 1. Obergeschoss
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 30m²) mit Zugang zum Balkon
- Geschlossene Küche mit moderner Einbauküche & Speisekammer
- Badezimmer mit Wanne, integrierter Dusche, Waschmaschinenanschluss & Platz für Trockner
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- 2 Tiefgaragenstellplätze (Doppelparker) – Sanierungskosten bereits berücksichtigt
- Öl-Zentralheizung (erneuert 2022), Warmwasser über Boiler
- Gepflegte Wohnanlage mit Hausverwaltung & Rücklagenbildung
- Aktuell vermietet (600€ kalt inkl. 1 Stellplatz), zusätzlicher Stellplatz separat vermietbar

Ab dem 01.11.2025 endet das jetzige Mietverhältnis. Dadurch entsteht die Möglichkeit einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete!

Lage

Nusplingen ist eine idyllische Gemeinde mit etwa 1800 Einwohnern und liegt im Süden Baden-Württembergs landschaftlich reizvoll auf der schwäbischen Alb. Hier können Sie durchatmen und die „Seele baumeln lassen“ – Die Gemeinde verfügt über zahlreiche Möglichkeiten, dem Alltag zu entfliehen. Die zahlreichen Felsen rund um den Ort und die sorgfältig beschilderten Trauf- und Wanderwege laden Sie ein, die herrliche Natur rund um Nusplingen zu genießen. Das nahegelegene Donautal gilt als Herzstück der Ausflugs- und Urlaubsregion.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

In knapp 10 Gehminuten sind sowohl die ortsansässige Bäckerei, Metzgerei sowie die nahe gelegenen Banken und die Apotheke erreichbar. Ebenso gibt es eine eigene Kindertagesstätte sowie Grundschule. Der örtliche kleine Supermarkt lässt zudem keine Wünsche offen. Die nächsten Städte Meßstetten und Albstadt sind in rund 15-20 min problemlos mit dem Auto erreichbar. Lediglich 50 min Autofahrt benötigt es, um den Bodensee in vollen Zügen genießen zu können.

Sonstige Angaben

Bezugsfrei nach Absprache!

Provision: 3,57% inkl. 19% MwSt. Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

Objekttitel

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Zentrum!

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.