# Familienhaus mit Potenzial – 7 Zimmer, großer Garten & 2 Garagen!




Objektnr. : 403

72362 Nusplingen

| | |
|---|---|
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| PLZ | 72362 |
| Ort | Nusplingen |
| Wohnfläche | ca. 156 m² |
| Nutzfläche | ca. 300 m² |
| Anzahl Zimmer | 7 |
| Anzahl Schlafzimmer | 5 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Grundstücksgröße | ca. 852 m² |
| Anzahl sep. WC | 2 |
| Kaufpreis | 239.000,00 € |
| Außen-Provision | 3,57% |
| Baujahr | 1958 |
| Zustand | Gepflegt |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

**Fortsetzung**

| | |
|---|---|
| Baujahr lt. Energieausweis | 1958 |
| Befeuerung | Öl |
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplätze | 2 Garagen |
| Terrasse | Ja |

## Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 befindet sich auf einem großzügigen 852 $m^2$ großen Grundstück in leichter Hanglage. Auf der Ost- und Westseite befinden sich Gartenflächen.
Die Immobilie wurde in solider Massivbauweise errichtet und 1989 durch einen Anbau mit zusätzlicher Garage sowie einer darüberliegenden, überdachten Terrasse (Sommergarten – Sondergenehmigung liegt vor) erweitert.
Die 156 $m^2$ Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen mit insgesamt sieben Zimmern und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten, überdachten Dachterrasse, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine geschlossene Küche mit Einbauküche (Baujahr ca. 2010), ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein Flur. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,45 m. Das Obergeschoss verfügt über vier weitere, überwiegend als Schlafräume nutzbare Zimmer, ein separates WC sowie Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden. Zusätzlicher Stauraum ist in den Dachschrägen vorhanden. Das Gebäude ist voll unterkellert. Zwei Einzelgaragen stehen zur Verfügung, eine davon mit direktem, witterungsgeschütztem Zugang zum Haus und elektrischem Tor.
Beheizt wird die Immobilie im Erdgeschoss über eine Öl-Einzelofenheizung (Brenner aus dem Jahr 2003) mit Warmluftverteilung über Kachelofen und Schächte. Ergänzend wurden 2017 Infrarotheizpaneele im EG und OG installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Boiler. Die Fenster stammen überwiegend aus ca. 2000 (2-fach verglaste Kunststofffenster), teilweise wurden 2019 Fenster erneuert. Das Dach wurde ca. 1990 neu eingedeckt, ist jedoch nicht gedämmt. Leitungen und Elektrik entsprechen nach vorliegenden Informationen überwiegend dem Baujahr.
Eine Immobilie mit solider Grundsubstanz, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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

## Ausstattung

- Grundstück ca. 852 $m^2$

- Ca. 156 $m^2$ Wohnfläche, 7 Zimmer

- Anbau 1989 mit überdachter Dachterrasse (Sommergarten)

- Einbauküche (ca. 2010)

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

- Voll unterkellert

- Zwei Einzelgaragen (eine mit elektrischem Tor)

- Kunststofffenster, 2-fach verglast (teilweise erneuert)

- Öl-Einzelofenheizung + Infrarotheizung

## 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.
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

Provision: Diese beträgt 3,00% zzgl. 19% MwSt. Fällig und zahlbar nach notariellem Kaufvertrag.

Bezugsfrei nach Absprache!

## Objekttitel

Familienhaus mit Potenzial – 7 Zimmer, großer Garten & 2 Garagen!

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.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Robin Schlude
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

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