

Nufringen – Nufringen

# Schöne Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 23354018



KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 313 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23354018
Wohnfläche	ca. 256,59 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	835.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	47.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.07.2023	Energieeffizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie





# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,32% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,98% p.a.

Stand per 03.06.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen





Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

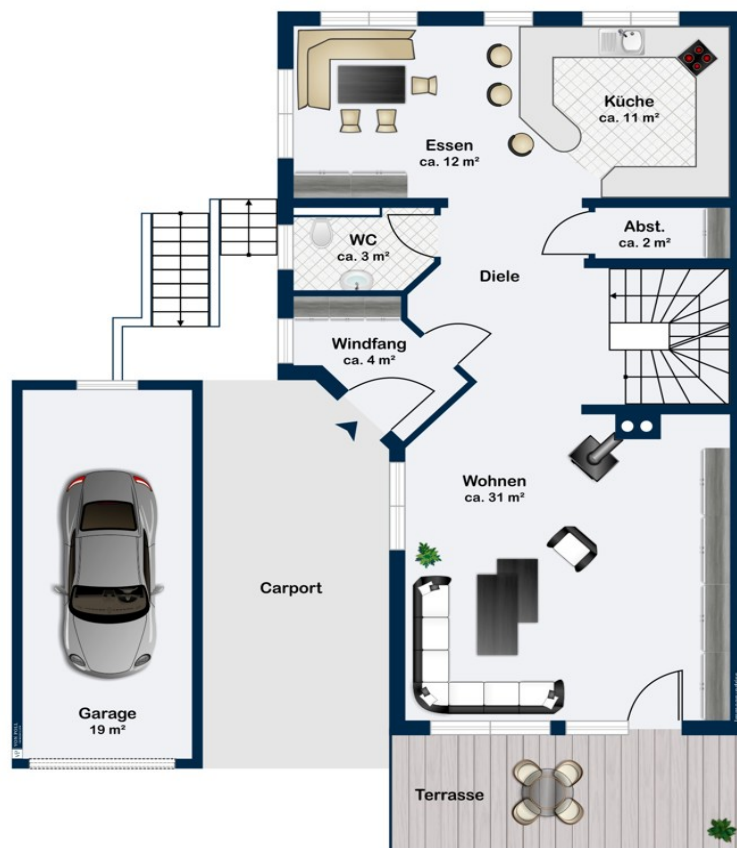
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

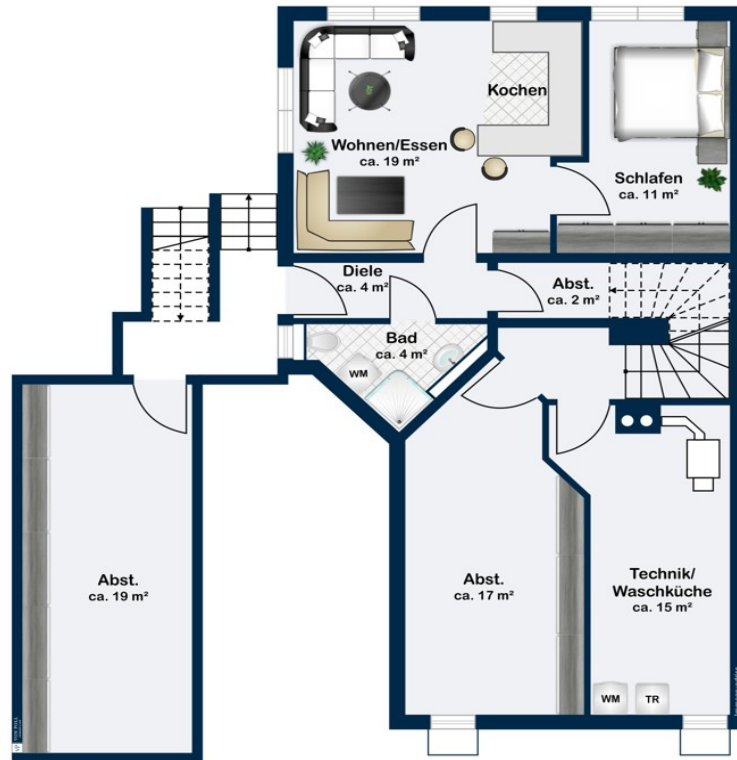
T.: 07031 - 67 71 01 6

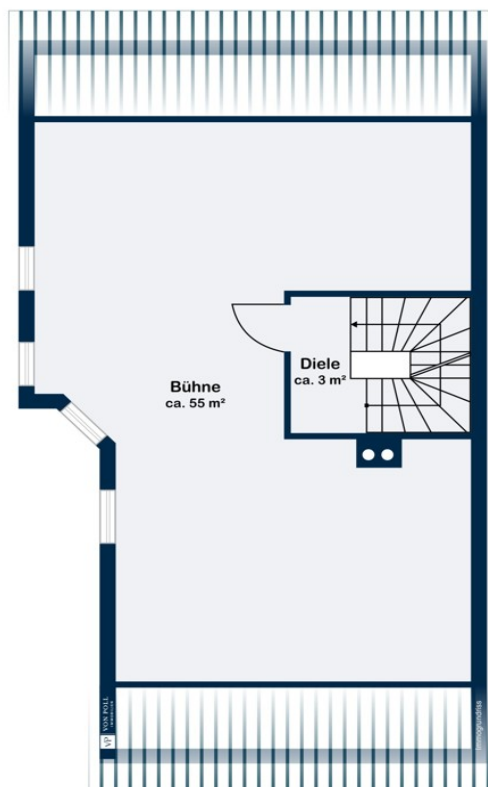
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001 bietet auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für Paare, die viel Raum für sich suchen. Die Raumaufteilung des Hauses besticht durch eine kluge und praktische Planung. Die Option, das Haus als Mehrgenerationenhaus zu nutzen und so Familienmitglieder in den Alltag einzubinden, verleiht diesem Zuhause besondere Vielseitigkeit. Insgesamt gibt es 6,5 Zimmer, welche sich auf das Erd-, Obergeschoss und Dachgeschoss aufteilen. Im Erdgeschoss befindet sich anschließend an den Eingangsbereich ein Gäste-WC, die Küche mit zusätzlichem Essbereich und angrenzender Vorratskammer sowie der offene, mit gemütlichem Kachelofen gestaltete Wohnbereich. Hier erwartet Sie ein helles Raumgefühl, das durch den offenen Schnitt und die Aussicht in den Garten durch die bodentiefe Fensterfront noch verstärkt wird. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Im ersten Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer und das Badezimmer, die mit viel Tageslicht und Blick ins Grüne begeistern. Das Dachgeschoss des Hauses besteht aus zwei Teilen. Auf der einen Seite wurde ein weiteres Zimmer ausgebaut, was sich hervorragend als Homeoffice oder weiteren Gästebereich eignet. Die vermietete Einliegerwohnung im Untergeschoß besteht aus einem offenen Wohn- und Essbereich mit Küchenzeile, einem Schlafzimmer und einem modernen Duschbad. Die Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang im Gartengeschoss und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästebereich, für das Au-Pair oder auch als Home-Office. Selbstverständlich können Sie diesen Bereich auch als voll ausgestattete Büroeinheit nutzen, durchaus auch dann, wenn Sie gelegentlich Kunden empfangen wollen. Die gelungene Trennung von der Hauptwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ebenso verfügt die Einliegerwohnung vor dem Haus über einen schönen Freisitz, um in lauen Abendstunden zur Ruhe zu kommen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage, ein Carport sowie ein Außenstellplatz vor der Garage und vor dem Haus zur Verfügung. Im hinteren Teil der Garage befindet sich eine praktische Abstellfläche, die Sie z.B. als Werkstatt nutzen können. Insgesamt handelt es sich hierbei um ein ansprechendes Zweifamilienhaus in sehr gutem Zustand und mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.



Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Ausstattung und Details

- ° Einbauküche inkl. aller maßgeblicher Elektrogroßgeräte Marke Neff
- ° begehbare, großräumige Dusche
- ° Grill (gemauert)
- ° Kamin- / und Kachelofen im EG+ DG
- ° Fußbodenheizung
- ° 2 große Terrassenflächen
- ° Dachgeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial
- ° Wallbox-Anschluss installiert
- ° vermietete Einliegerwohnung als Kapitalanlage
- ° Vorrichtung für Solarthermie bereits vorbereitet

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Alles zum Standort

Nufringen liegt 1,5 km nordwestlich der Autobahn A 81 (Singen–Stuttgart) und direkt nordwestlich an der Bundesstraße 14 (Stockach–Stuttgart). Zudem durchquert die Gäubahn (Stuttgart–Singen) den Ort mit der Linie S1 (Kirchheim Teck–Stuttgart–Herrenberg) der S-Bahn Stuttgart und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit kostenlosen P+R-Plätzen. Über die Autobahn bzw. mit der S-Bahn sind der ca. 35 km entfernte Flughafen Stuttgart und die Landeshauptstadt Stuttgart gut zu erreichen. Mit der Buslinie 753 (Gärtringen – Nufringen – Rohrau) ist Nufringen seit Dezember 2017 auch wieder an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Damit ist auch die Nachbarortschaft Rohrau mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Am Standort Nufringen befinden sich die Unternehmenszentrale und das Europa-Lager der Ensinger GmbH. Das Unternehmen SULT Staub- und Lufttechnik hat seinen Sitz im Gewerbegebiet Nufringen. In der Gemeinde befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, eine Postagentur sowie zwei Bankinstitute. Bildung Die Bildungseinrichtungen bestehen aus drei kommunalen Kindergärten, Schulstraße, Steigstraße und Zeppelinstraße mit insgesamt 11 Gruppen. Zudem die private Kinderkrippe Seepferdchen GbR und die Grundschule im Wiesengrund. Die weiterführenden Schulen innerhalb des Landkreises Böblingen sowie die Universitäten in Tübingen und Stuttgart sind mittels ÖPNV gut zu erreichen. Freizeit & Gestaltung Den Nufringer Vereinen stehen Sportstätten ((Kunst)Rasenplätze, Leichtathletikstadion, Schießbahn, Tennisplätze, 2 Mehrzweckhallen) sowie zahlreiche Vereinsräume zur Verfügung. Die Vereine sind unter dem Dach der Arbeitsgemeinschaft der Nufringer Vereine organisiert. Die Gemeinde verfügt über ein Beachvolleyballfeld, Bolzplätze, mehrere Spielplätze, ein Kleinspielfeld, eine Bocciabahn sowie zwei Mehrzweckhallen. Pflege & Aktivitäten In der Gemeinde ist auch das Samariterstift Nufringen angesiedelt, ein Altenpflegeheim mit 32 Plätzen, das als erste Einrichtung im Landkreis Böblingen komplett nach dem Hausgemeinschaftsmodell gebaut wurde und betrieben wird. Darüber hinaus bietet es eine Begegnungsstätte, die von der Gemeinde erstellt wurde und betrieben wird.

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2023. Endenergieverbrauch beträgt 47.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist A. Geldwäsche GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23354018 - 71154 Nufringen – Nufringen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

---

Poststraße 59 Böblingen  
E-Mail: [boeblingen@von-poll.com](mailto:boeblingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)