



Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

> Verkauf & Vermietung
> Gebäudeservice

> Home Staging
> Bauträger

Immo-Fredo • Teresa Dobetzki • Heidelbergerstraße 110 • 74821 Mosbach - Diedesheim

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt im Stadtteil Reudern der großen Kreisstadt Nürtingen im Landkreis Esslingen in einem ruhigen Wohngebiet. Es befindet sich auf einem 569 m² großen Grundstück.

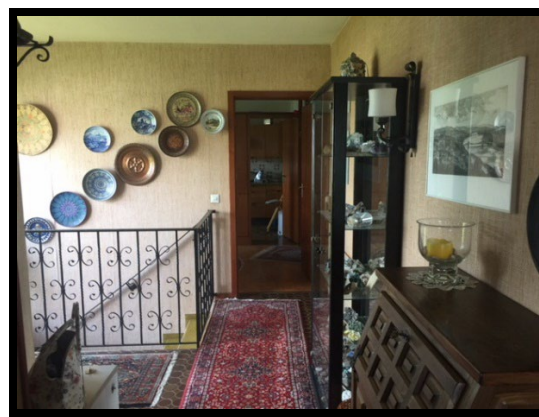
Objektanschrift: Nebelhornstr. 8 in 72622 Nürtingen

Der herrliche ebenerdige Garten ist mit blickdichten Gebüsch und Bäumen umrandet und bietet viel Platz für eigene Kreationen.



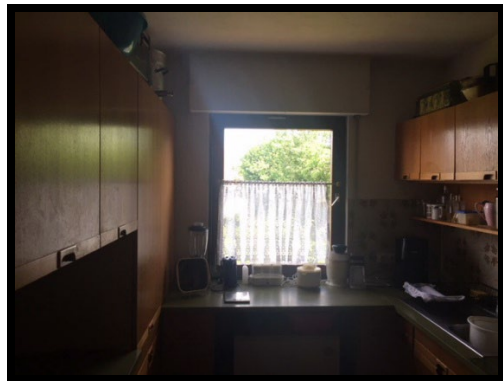
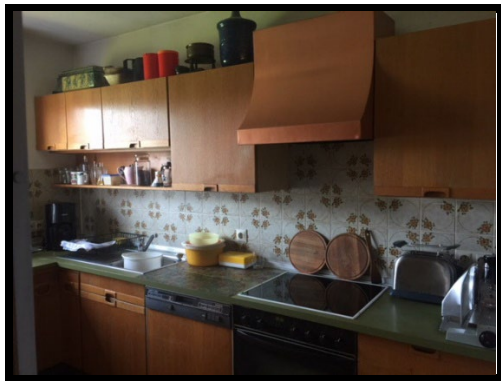


Im EG finden Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit 27,39 m² mit schöner Terrasse und Ausblick in den wunderschönen Garten. Wohn- und Essbereich sind offen gestaltet, wobei auf den Essbereich nochmal 9,2 m² kommen. Gleich daneben befindet sich die Küche mit 8,83 m². Das Elternschlafzimmer hat 15,29 m² und auch einen Zugang zum Garten/Terrasse. 1 Kinderzimmer mit 8,94 m² und 1 Kinderzimmer mit 10,98 m², sowie 1 Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC (5,73 m²), separates Gäste-WC mit 2 m² befinden sich ebenso im EG. Vom Eingangsbereich gelangen Sie über eine Treppe in den vollunterkellerten Bereich mit Weinkeller, Waschküche diversen Abstellbereichen. Hier könnte man noch eine Einliegerwohnung schaffen. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden und bietet viel Platz für ein Atelier oder Arbeitszimmer.





h - Diedesheim



Objektdaten:

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Objektart: | Einfamilienhaus |
| Baujahr: | 1978 |
| Lageart: | Stadtteil Reudern |
| Kaufpreis: | 420.000,00 EUR |
| Grundstücksfläche: | 569 m ² |
| Wohnfläche: | ca. 91,05 m ² |
| Balkon/Terrasse: | ja |
| Garagenzahl: | 1 |
| Stellplatz: | 1 |
| Anzahl Zimmer: | 5 |
| Qualität Zustand: | gut |
| Keller: | voll unterkellert |
| Heizungsart: | Nachtspeicheröfen |
| Provision: | 3,57 % inkl. 19 % MwSt. |



Aufteilung:

Immo-Fredo • Teresa Dobetzki • Heidelbergerstraße 110 • 74821 Mosbach - Diedesheim

Kellergeschoss: 1 Keller, 1 Waschküche, 1 Weinkeller, 1 Heizraum

EG: offener Wohn-/Essbereich, 1 Küche, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Bad, 1 WC, 1 Diele

DG: nicht ausgebaut

Energieausweis:

Energiebedarfsausweis, ausgestellt am 26.07.2018, Energiebedarf: 236,58 kWh(m²*a)

Ausstattung:

Wohnfläche: ca. 91,05 m²

Grundstück: ca. 569 m²

Holzisolierglasfenster

Nachtspeicheröfen

Garage

Lagebeschreibung:

Nürtingen verfügt durch seinen Altstadtkern, seine Zugehörigkeit zur Wirtschaftsregion Stuttgart und seinen vielen Grünflächen über eine hohe Lebensqualität. Nürtingen zählt rund 40.000 Einwohner, die in insgesamt sieben Stadtteilen leben. Die große Kreisstadt liegt mitten im Herzen des Esslinger Landkreises, rund 19 km südlich von Stuttgart. Die architektonische Landschaft verfügt über historische Bauten, Neuwohnsiedlungen sowie über Büro- und Einkaufsflächen. Die Altstadt präsentiert sich mit vielen Fachwerkhäusern und Kirchen. Die übrigen Stadtteile werden überwiegend von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, die auch über Balkone und Gärten verfügen. Der Neckar passiert Nürtingen im westlichen Teil und ist ein bestimmendes Merkmal der traditionsreichen Stadt. Als Wirtschaftsstandort zählt Nürtingen zum erweiterten Kreis der Region Stuttgart. Besonders die Maschinenbauindustrie ist in Nürtingen als Arbeitgeber nicht wegzudenken. Die Innenstadt Nürtingens ist eine bunte Mischung aus Fachwerkhäusern und modernen Einkaufsmeilen. Geschäfte aller Art, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen und Kaufhäuser vervollständigen das innerstädtische Angebot.

Sonstiges:

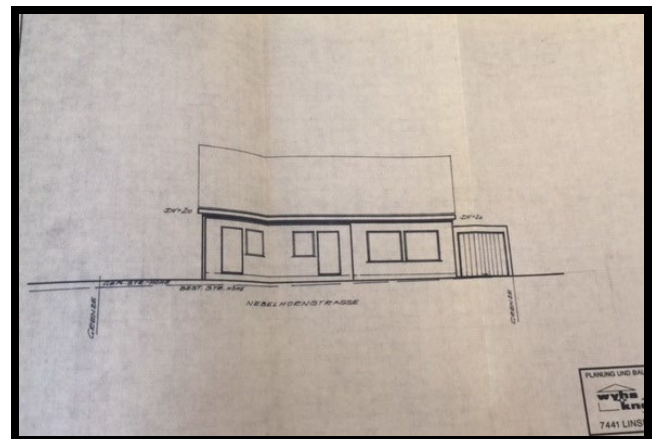
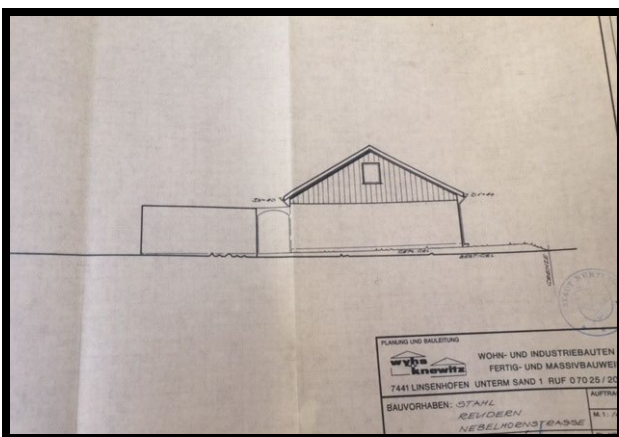
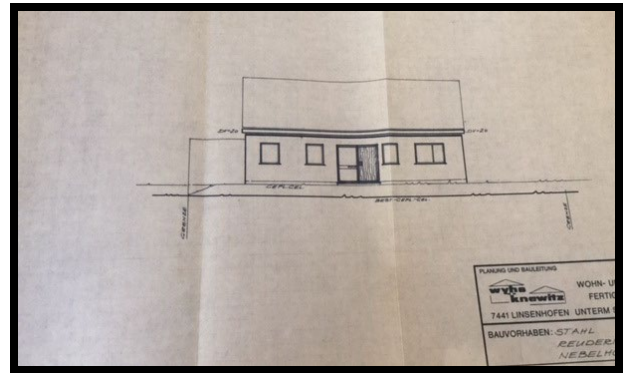
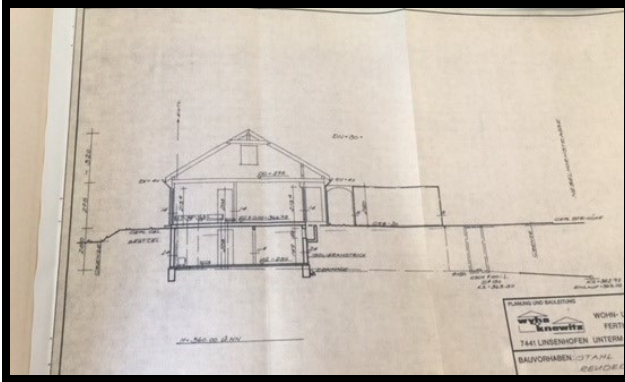
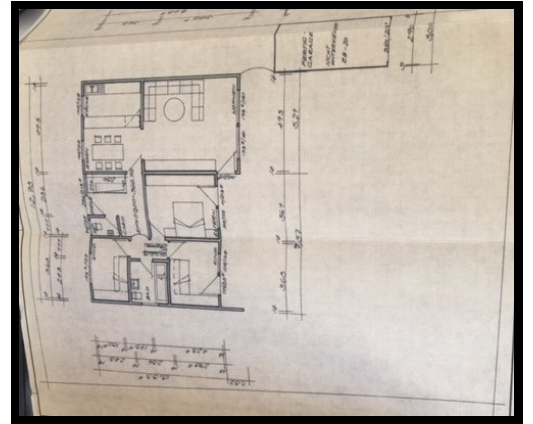
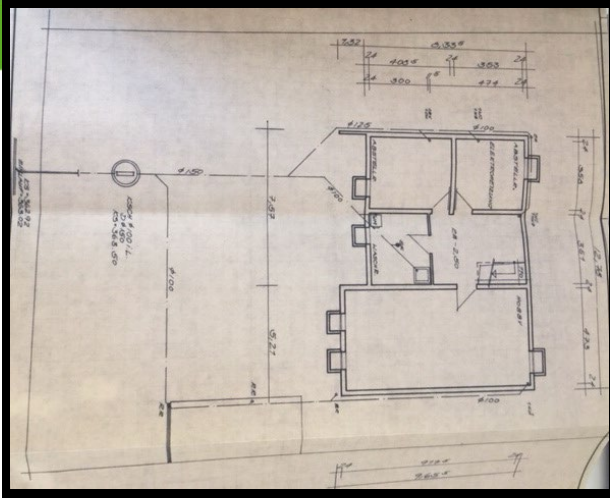
Gerne vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung für Sie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre Mailnachricht.



Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

- > Verkauf & Vermietung
- > Gebäudeservice
- > Home Staging
- > Bauträger



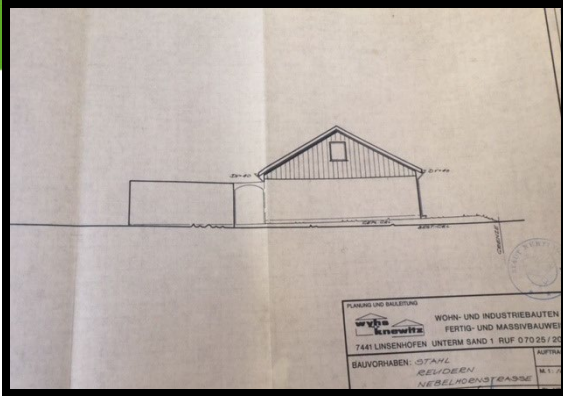


Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

> Verkauf & Vermietung
> Gebäudeservice

> Home Staging
> Bauträger



ch - Diedesheim



Immo-Fredo • Teresa Dobetzki • Heidelbergstraße 110 • 74821 Mosbach • Diedesheim
Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277:

Wohnhaus:

| | | | |
|---------------|------------------------|---|----------------------------|
| UG + EG | 9,655 x 5,21 x 5,25 | = | 264,07 m ³ |
| | 8,335 x 7,57 x 5,25 | = | 331,22 m ³ |
| DG | 12,78 x 9,655 x 3,20/4 | = | <u>98,71 m³</u> |
| | | = | 694,00 m ³ |
| | | | ===== |
| <u>Garage</u> | 6,00 x 3,00 x 2,50 | = | 45,00 m ³ |
| | | | ===== |

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283:

Wohnfläche EG

| | | | | |
|--------------------|---------------|---|----------------------------|------------------------------|
| Wohnen | 5,555 x 4,93 | = | 27,39 m ² | |
| Essen | 2,50 x 3,68 | = | 9,20 m ² | |
| Eltern | 4,235 x 3,61 | = | 15,29 m ² | |
| Kind | 2,985 x 3,68 | = | 10,98 m ² | |
| Kind | 2,43 x 3,68 | = | 8,94 m ² | |
| Küche | 2,40 x 3,68 | = | 8,83 m ² | |
| Bad | 2,36 x 2,43 | = | 5,73 m ² | |
| WC | 1,805 x 1,11 | = | 2,00 m ² | |
| Diele | 2,36 x 3,68 | = | 8,68 m ² | |
| | 1,735 x 1,25 | = | 2,17 m ² | |
| | 2,36 x 1,11 | = | 2,62 m ² | |
| Freisitz | 7,43 x 1,32/4 | = | <u>2,45 m²</u> | |
| | | | | = 104,28 m ² |
| | | | | = <u>10,42 m²</u> |
| | | | | = 93,86 m ² |
| | | | | = <u>2,81 m²</u> |
| | | | | = 91,05 m ² |
| | | | | ===== |
| Nutzfläche: | | | | |
| Garage | 6,00 x 3,00 | = | 18,00 m ² | |
| Hobbyraum | 9,175 x 4,73 | = | <u>43,40 m²</u> | |
| | | | | = 61,40 m ² |
| | | | | ===== |



Immo - Fredo

... mit uns machen Sie den richtigen Zug!

Grundfläche: 9,655 x 5,21 = 50,30 m²
8,335 x 7,57 = 63,09 m²

> Verkauf & Vermietung
> Gebäudeservice
= 113,39 m²
> Home Staging
> Bauträger

Immo-Fredo • Teresa Dobetzki • Heidelbergerstraße 110 • 74821 Mosbach - Diedesheim

=====

