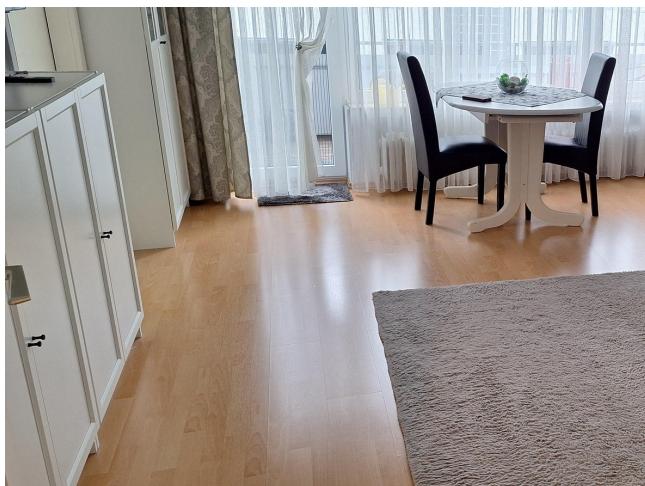


# Exposé

## Wohnung in Nersingen

**Wohnung in Nersingen. Privatverkauf ohne Provision:  
Helle gepflegte 3-Zi.-Whg mit Balkon und EBK**



Objekt-Nr. OM-428979

### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Viktor

Elchingerstraße 13  
89278 Nersingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Hausgeld mtl.	75 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	73,47 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privat verkaufen wir eine helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nersingen, Ortsteil Leibi. Die ca. 73,47 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Etagen. Sie überzeugt durch eine freundliche Raumaufteilung: drei Zimmer, ein Badezimmer und eine gut ausgestattete Küche, die den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Zustand der Wohnung ist gepflegt; die letzte umfangreiche Renovierung fand 2022 statt, inklusive eines Bades, das 2019 saniert wurde und heute mit einer modernen Bodenheizung ausgestattet ist. Die Bodenbeläge wurden ebenfalls erneuert, sodass alles einen ansprechenden, zeitgemäßen Eindruck macht.

Wenn Sie privat kaufen möchten, entstehen Ihnen keine Maklerkosten – eine attraktive Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Kunststoff Fenster, Laminat von 2022, Bad 2016 neu sanier mit Bodenheizung.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung besticht durch eine ausgezeichnete Lage: Der Bahnhof ist nur 500 Meter entfernt, die Bushaltestelle erreicht man bereits nach 50 Metern.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich bequem zu Fuß, sodass der Alltag angenehm unkompliziert bleibt.

Nersingen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allem, was man im täglichen Bedarf braucht, darunter Ärzte und Apotheken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, und die Autobahn A8 und A7 sind rasch erreichbar – ideal für Pendler.

In der Umgebung warten zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Sportvereine, Naherholungsgebiete und weitere Erholungsangebote runden das attraktive Paket ab.

Diese Kombination aus Komfort, Mobilität und Lebensqualität macht die Wohnung besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf eine zentrale, gut vernetzte Lage legen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

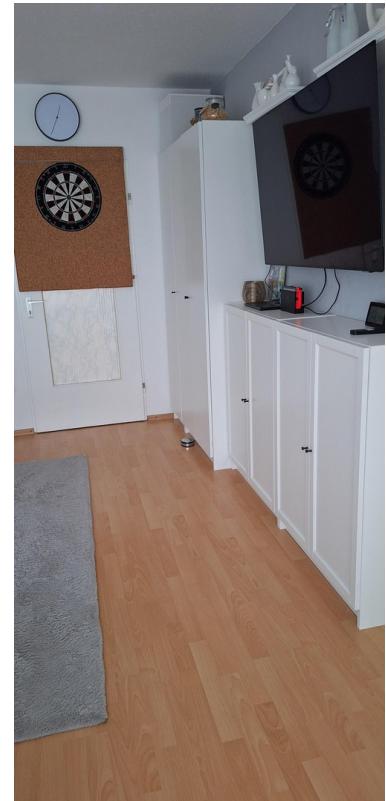


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Balkone



Hauseingang

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

