

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nürtingen

**Freistehendes EFH in NT-Zizishausen ohne Makler / mit toller Anbindung**



Objekt-Nr. OM-429561

### Einfamilienhaus

Verkauf: **509.000 €**

Ansprechpartner:  
AP

72622 Nürtingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Immobilie in guter Lage mit hervorragender Anbindung

Diese solide, im Jahr 1964 in Massivbauweise errichtete Immobilie überzeugt durch ihre stabile Bauweise und ihr vielseitiges Nutzungspotenzial. Auf zwei Etagen bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem erreichbar. Dadurch verbindet die Immobilie ruhiges Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, die zur Modernisierung und Werterhaltung beigetragen haben. Eine detaillierte Aufstellung der vorgenommenen Arbeiten wird separat aufgeführt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und dem Glanz, den Sie bietet.

Ich möchte Sie bitten nur bei ernsthaftem Kaufinteresse, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Ausstattung

EG: Gäste-WC / Küche / Esszimmer / Waschküche / Garage

Heizung, Nachtspeicher ohne Asbest.

OG: Ankleidezimmer / Bad / Wohnzimmer / Schlafzimmer

Kaminheizung

DG: momentan Abstellraum, könnte ausgebaut werden und würde zusätzlich eine ca. Bodenfläche von 49qm mitbringen.

UG: Feuchtraumkeller, Teilunterkellert

Außen 2 Stellplätze / Balkon / Terrasse

Renovierungen:

Vor ca. 18 Jahren, wurde das Dach erneuert. (Dachziegel lasiert), gedämmt (Schweizer Folie“ am Dach) eine hochwertige, diffusionsoffene Unterdeckbahn oder eine spezielle Dampfbremse/ Sperre) und Dachfenster wurde vom Vorbetreiber Fachmännisch erneuert.

- Fenster aus Holz, Kunststoff 2 Fach verglast.
- Rollladengurte (2024) erneuert.
- Stellplatz vor dem Haus, 2019 neu gepflastert + Regenrinne erneuert, hierbei wurde der vordere Bereich, neu asphaltiert.
- Auf der Terrasse wurde eine Steckdose, sowie eine Lampe installiert, die von drinnen ein und ausgeschaltet wird. Durch die Straßenlaterne, muss diese so gut wie gar nicht betätigt werden.
- Fassade: Dämmung und neuer Anstrich mit hochwertiger Fassadenfarbe.
- Abdichtung außen und Innen. (Fa Isotec)
- Balkongeländer + Überdachung aus Rostfreiem Vierkantmaterial maßschweißen lassen. Der Balkonboden wurde im gleichen Zuge abgedichtet und neu gefliest.
- Zu Wasserleitung im Keller mit Spülfilter einbauen lassen, bis zum Wasserleitungsverteiler.

- Neues elektrisches Garagentor.
- Neue Eingangstüre.
- Gasanschluss + Starkstrom + Glasfaserkabel in den Keller legen lassen.
- Durchbruch des momentanen Abstellraums zur Garage.
- Stromkabel teilweise auf 3-adrig.
- Böden, Laminat, Fliesen und Steinteppich (echter Marmor im Eingangsbereich).
- Terrassenmauer mit Ytong und Glasbausteinen gemauert somit viel Privatsphäre.
- Im Abstellraum ein Kunststoff 2 Fach verglastes Fenster eingebaut mit Rollladenkasten.
- Garage von innen Isoliert und Boden abgedichtet und schöne Fliesen verlegen lassen.
- Keller Decke isoliert
- Überwachungskamera installiert Abus über App steuerbar
- Waschbecken in der Garage
- Alle Wände verputzt im Haus verputzt
- Glasschiebetür, um den Eingangsbereich zu trennen
- Kaminofen
- Kellerboden neuer Estrich
- Flur Eingangsbereich neuer Estrich vor dem Steinteppich
- Im Esszimmer die Tür ausgebaut und verspachtelt
- Im Eingangsbereich Tür ausgebaut und verspachtelt und im Anschluss Glastür montiert.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ich möchte Sie bitten nur bei ernsthaftem Kaufinteresse einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren.

Die angezeigten Bilder sind im original, ohne Porträtfunktion fotografiert. Das einzige was wir verändert haben, sind Fotos wo private Gegenstände zu sehen waren, diese wurden entfernt.

Aktuell wohnen wir noch drin.

Es folgen noch weitere Bilder. Wenn Sie von was bestimmten ein Bild benötigen, können Sie uns gerne schreiben.

Einen Energieausweis lassen wir noch erstellen.

Bitte beachten Sie die Selbstauskunft im Anhang. Lassen Sie uns diese, vor Ihrer Besichtigung zukommen, ebenso die Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.

## Lage

Nürtingen ist eine Stadt mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Regel gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden, was die Mobilität in der Region erleichtert. Nürtingen bietet zudem Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Nach Stuttgart 28min

Nach Nürtingen 8min

Bahnhof Nürtingen 8min

Bushaltestelle 10 Meter

Lidl, Apotheke, Bank, Kosmetikstudio, Bäcker, Post in 3min zu Fuß

Kö8 Einkaufszentrum 8min

Ca. 300 Meter entfernt kann man am Neckar entlanglaufen entspannen und kommt in Nürtingen in der Stadt an.

Hallenbad, Schule, Kindergarten in 3min

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Stellplatz und Terrasse



Terrasse



Überdachung neue Eingangstür

# Exposé - Galerie



Abstellmöglichkeit Terrasse



Neues Garagentor

# Exposé - Galerie



Durchgang hinter dem Haus



Garage gefliest und Isoliert

# Exposé - Galerie



Steinteppich im Eingangsbereic



Decke im Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC modernisiert

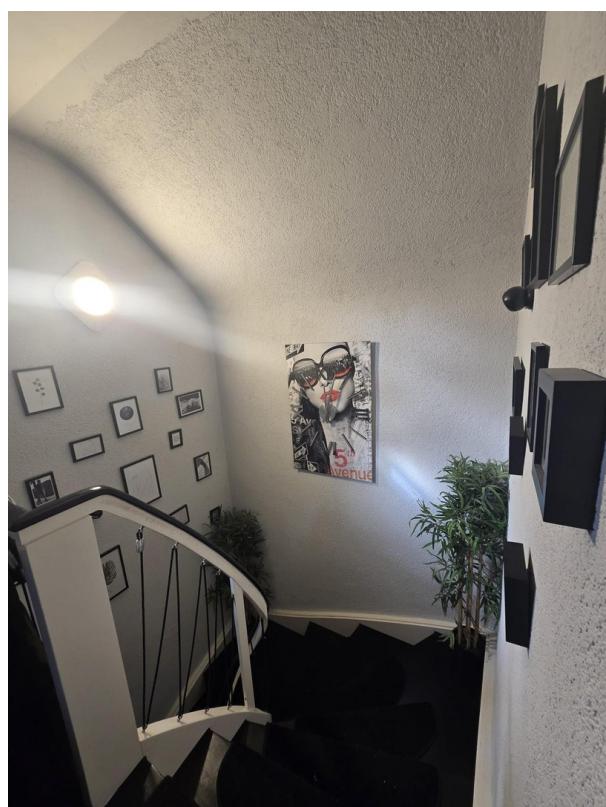


Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Neues Dachfenster Badezimmer



Überdachung

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Waschküche



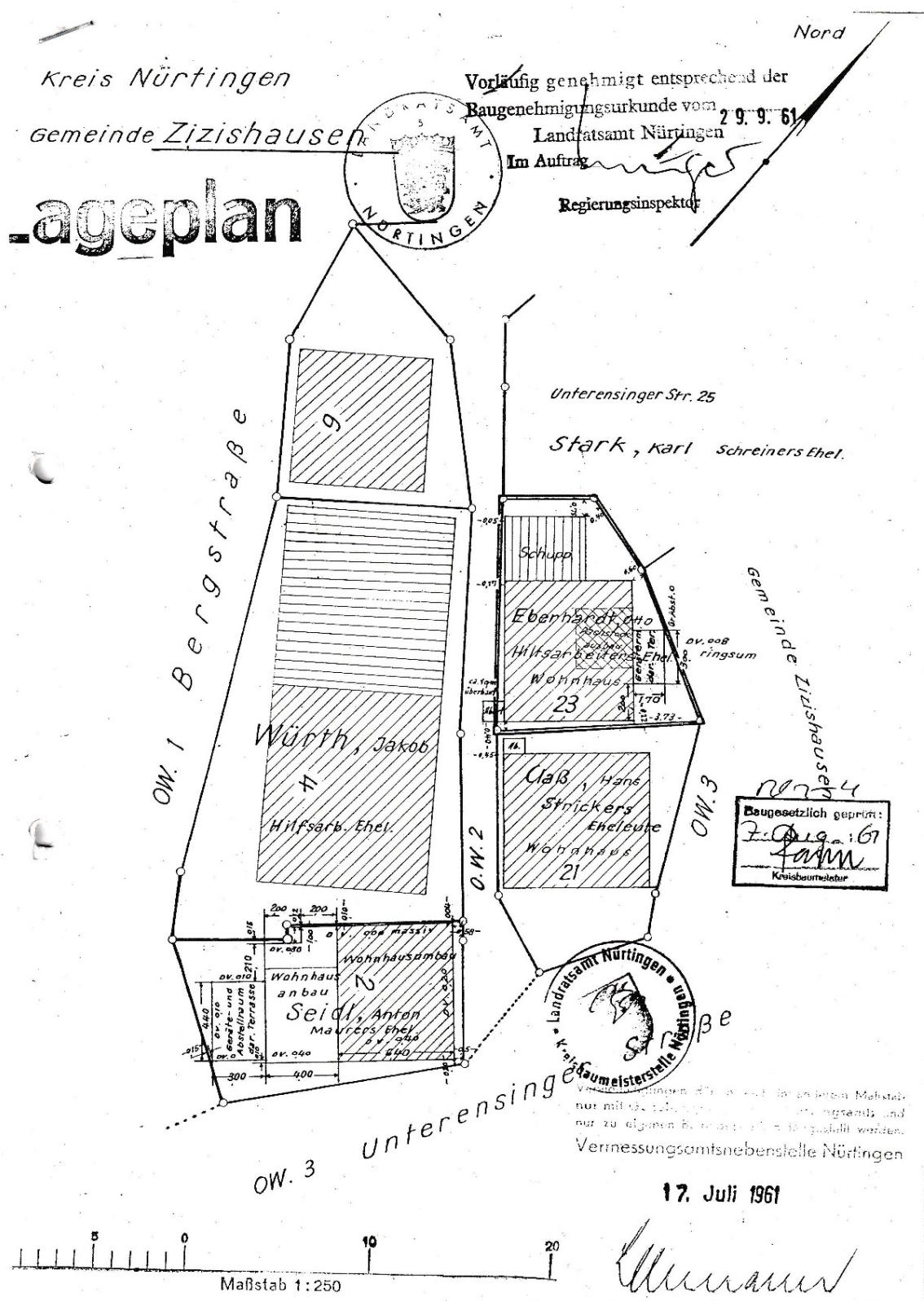
Dachboden

# Exposé - Galerie

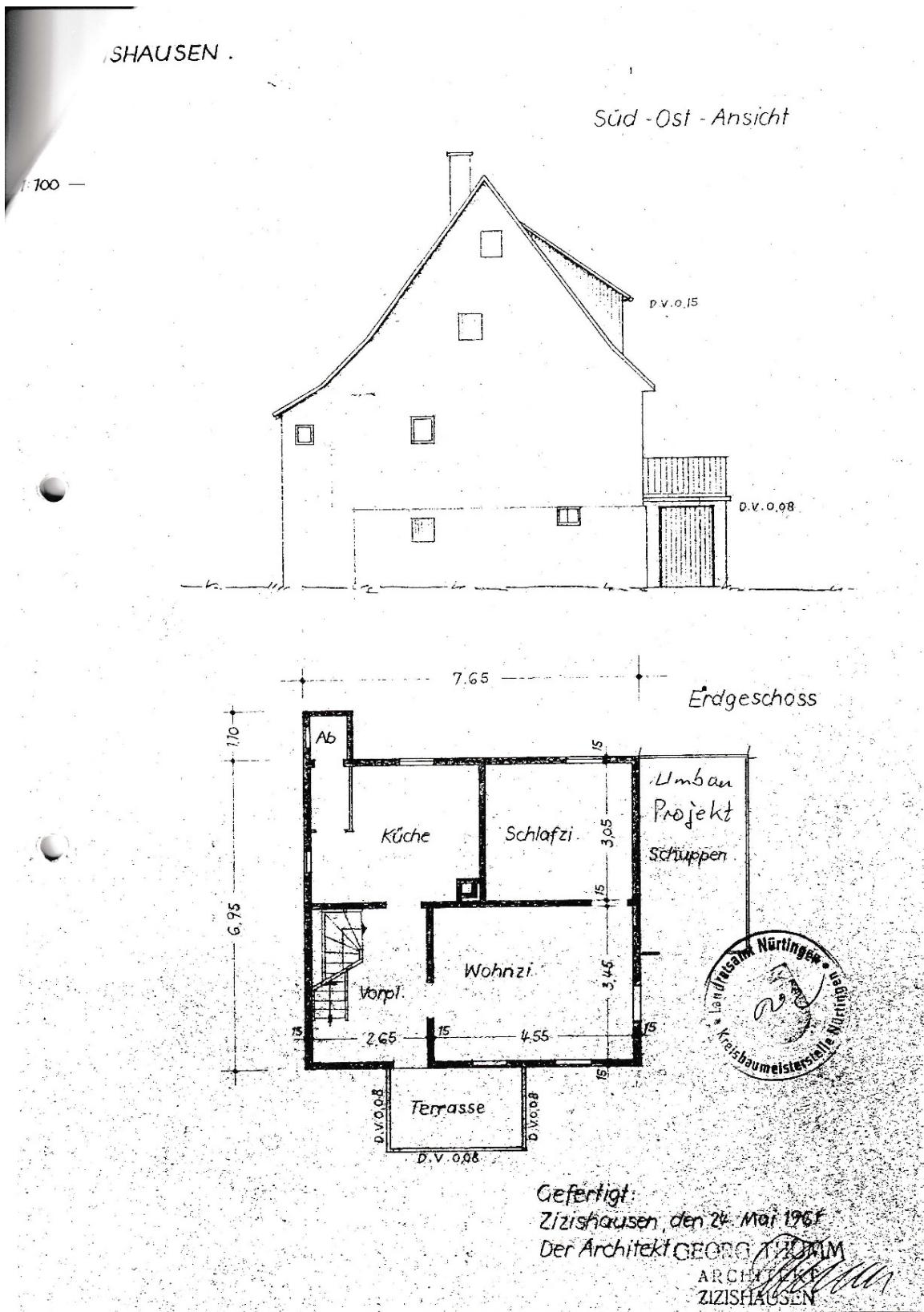


Dachboden

# Exposé - Grundrisse



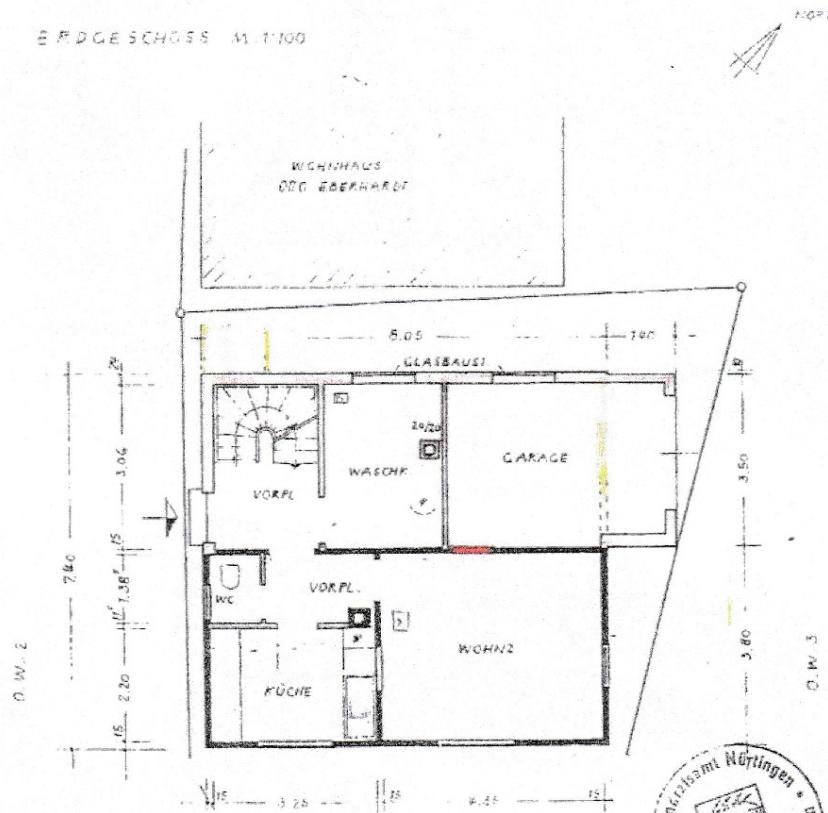
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

WOHNHAUS UMBAU HANS GLASS ZIZISHAUSEN

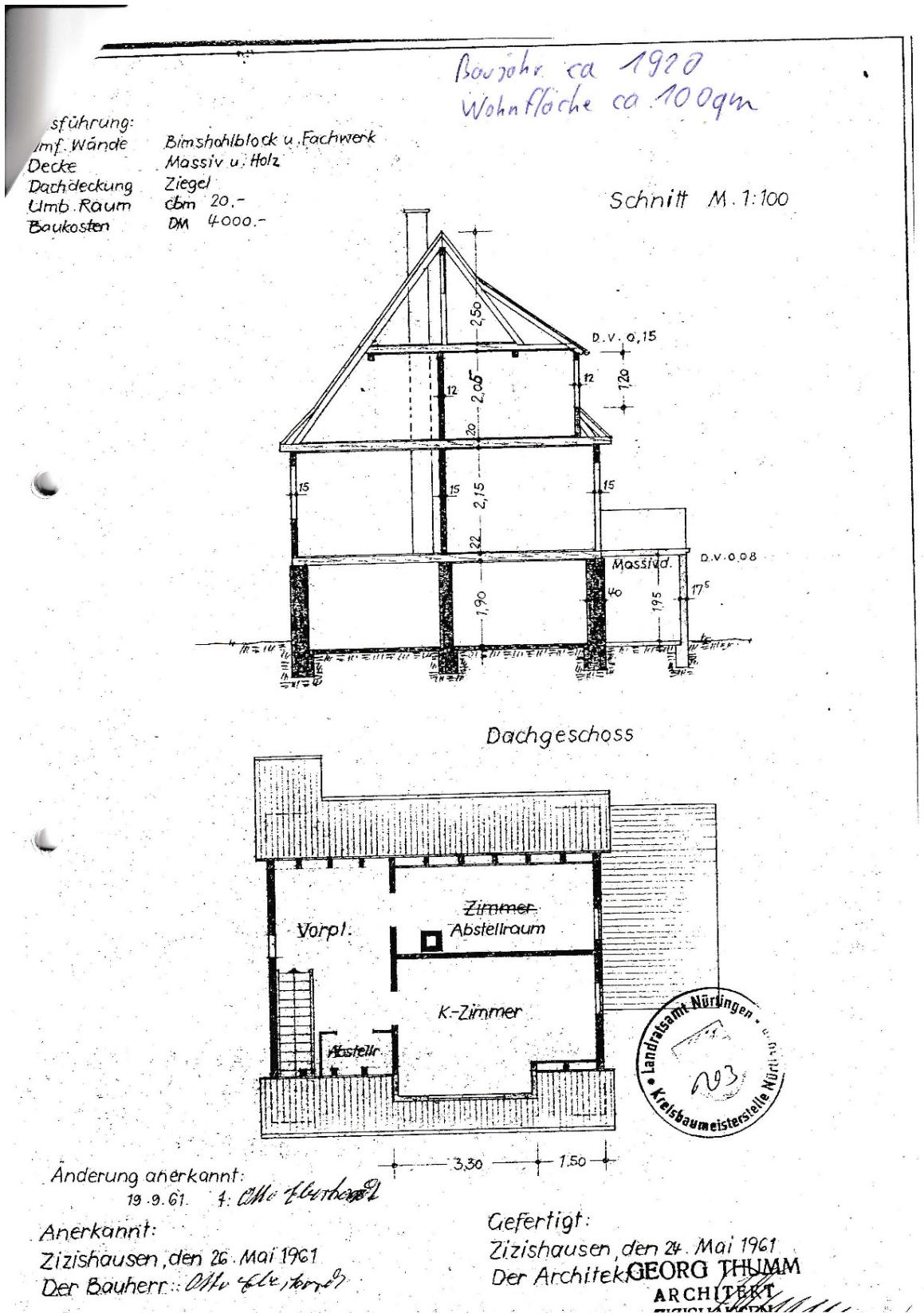
E R D E S C H Ö S S   M 1:100



ROTE ÄNDERUNG  
ANERKANNTE:  
ZIZISHAUSEN, DEN 4.10.63  
DER BAUHERR: Hans Glass



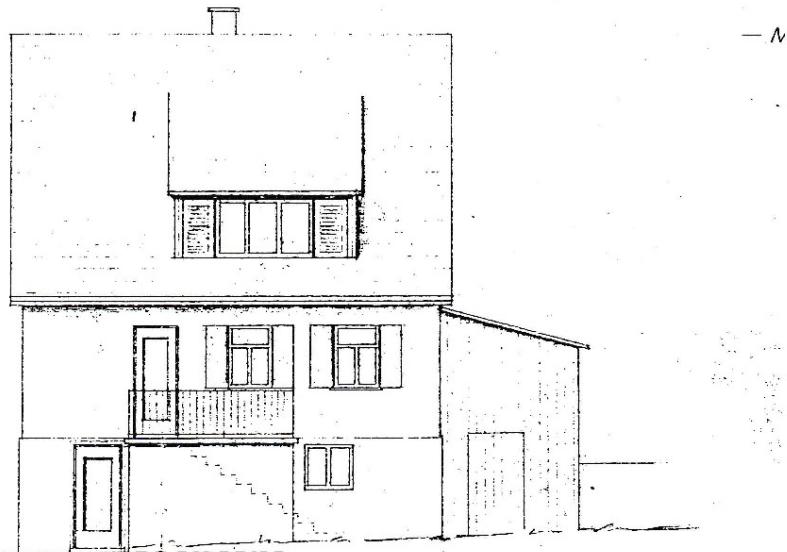
# Exposé - Grundrisse



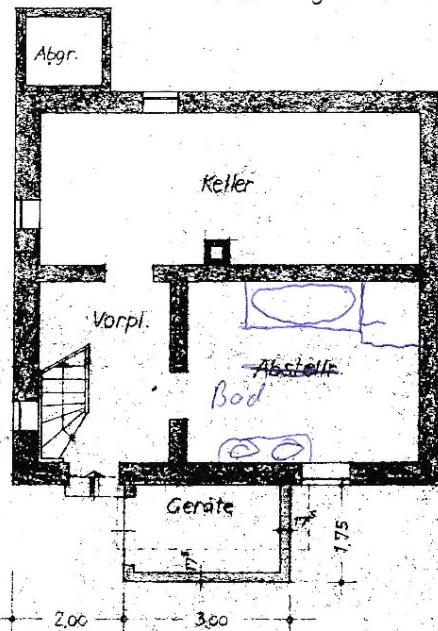
# Exposé - Grundrisse

HAUS OTTO EBERHAI

Nord - Ost - Ansicht



Untergeschoss



Anerkannt:

Zizishausen, den 26. Mai 1961

Der Bauherr: Otto Eberhauß

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Selbstauskunft**

### **Persönliche Angaben**

**Angabe**      **Person A Person B (falls zutreffend)**

Name

Geburtsdatum

Anschrift

Telefon / E-Mail

Familienstand

Anzahl Kinder

### **Berufliche Angaben**

**Angabe**      **Person A Person B**

Arbeitgeber

Beruf / Position

Beschäftigt seit

Art des Arbeitsverhältnisses

Monatliches Nettoeinkommen (€)

### **Weitere Einnahmen (optional)**

**Art der Einnahme Betrag (€ / Monat)**

Kindergeld

Mieteinnahmen

Sonstige

### **Vermögensverhältnisse**

**Position**      **Betrag (€)** **Bemerkung**

Eigenkapital / Ersparnisse

Wertpapiere / Anlagen

Sonstige Vermögenswerte

### **Verbindlichkeiten**

**Art der Verbindlichkeit Restschuld (€) Monatliche Rate (€)**

Kredite / Finanzierungen

Leasingverträge

Sonstige Verpflichtungen

**Finanzierungsabsicht**

- Kaufpreis: \_\_\_\_\_ €
- Geplantes Eigenkapital: \_\_\_\_\_ €
- Geplanter Finanzierungsbedarf:  
\_\_\_\_\_ €

**Bankverbindung für Finanzierungsnachweis (optional)**

Institut: \_\_\_\_\_

Ansprechpartner: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

**Sonstiges / Hinweise**

**Bestätigung**

Ich/Wir bestätigen, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden.

Mir/Uns ist bekannt, dass falsche Angaben zum Ausschluss vom Kauf führen können.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift(en): \_\_\_\_\_