

# Exposé

## Maisonette in Nagold

### Provisionsfreie 3,5Zi. Maisonette-Wohnung



Objekt-Nr. OM-430594

#### Maisonette

Verkauf: **249.900 €**

Ansprechpartner:  
Regina Wulfert

72202 Nagold  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreie modernisierte Maisonette-Wohnung in familienfreundlicher Lage

Hier finden Sie Ihr neues Zuhause – modernisiert und perfekt für Familien

Maisonette-Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Details und eine familienfreundliche Lage. Sie bietet ein angenehmes Wohnambiente auf mehreren Ebenen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Die moderne Einbauküche ist mit allen nötigen Anschlüssen ausgestattet, inklusive Waschmaschinenanschluss in der Küche. Die Fliesen wurden damals erneuert, die aktuelle Arbeitsplatte ist modern und gepflegt.

Überall wurden Laminatböden, Fliesen und Sockelleisten neu verlegt.

Im Wohnzimmer wurden zwei neue Heizkörper installiert.

Eine hochwertige gebeizte Eichentreppe, speziell angefertigt, verbindet zum Schlafzimmer.

Der Dachboden wurde komplett zum Schlafzimmer ausgebaut, gedämmt und mit Dampfbremsfolie versehen. Ein grosses Fenster wurde eingebaut.

Es wurden Wände gezogen und die Decke für eine optimale Raumnutzung, ein Abstellraum und ein begehbarer Kleiderschrank eingerichtet, es wurde im hellen und modernem Stil renoviert, wodurch ein elegantes Ambiente entsteht.

Das Bad wurde komplett modernisiert und die Wände verputzt.

Überall wurde mit hochwertigen Vliestapeten, Eckenleisten und Stuckleisten modernisiert, die für ein elegantes Wohnambiente sorgen.

Die Dachterrasse ist mit neuen Böden ausgestattet und lädt zu entspannten Grillabenden oder zum Kinderpool ein.

Elektrische Marken Aluminium-Rollläden sorgen für Komfort und Sicherheit.

Alle Fenster wurden ausgetauscht.

Neue Türzargen, Türen und Griffe runden das Gesamtbild ab.

Ausserdem kommen noch,

- ein Keller mit praktischem Regalsystem
- ein Trockenraum zum Aufhängen der Wäsche
- ein Fahrradraum
- ein Pult zum Öffnen des Tiefgaragentors dazu.

Der aktuelle Verbrauchsausweis liegt mit  $76 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$  in Effizienzklasse C, nur knapp unter B – was sich in niedrigen Heizkosten und guter Finanzierbarkeit widerspiegelt.

Tiefgaragenstellplatz und Einbauküche sind nicht im Kaufpreis enthalten und werden für 30.000 € separat dazu verkauft.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Nagold – Oberer Steinberg, einer sehr beliebten und familienfreundlichen Wohnlage.

Direkt gegenüber der Straße liegt ein Kindergarten. Mehrere kleine Spielplätze befinden sich in fußläufiger Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien mit Kindern.

Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls direkt über der Straße, was eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet.

Die Nagolder Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Shoppingangeboten, Müller, Bibliothek und vielem mehr ist schnell erreichbar.

Mehrere Supermärkte, Grundschulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Autobahn A81 ist in ca. 11 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung in Richtung Stuttgart und Singen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und kurzen Wegen macht diese Lage besonders attraktiv.

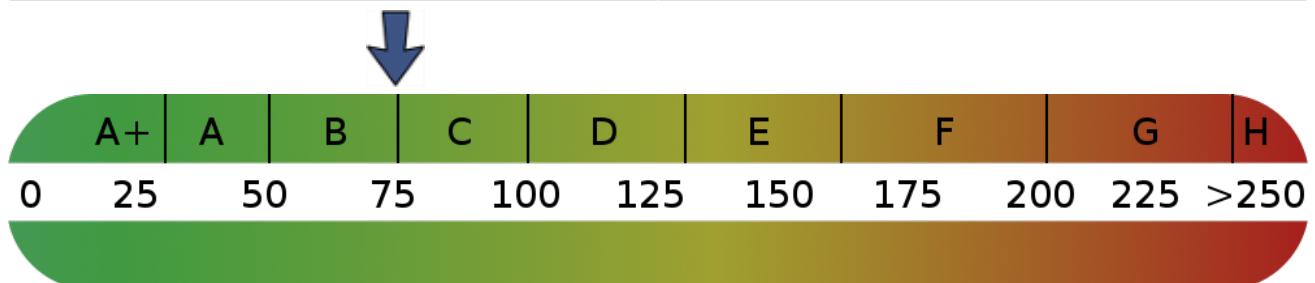
In direkter Nähe laden Felder zu schönen Spaziergängen ein, zudem befindet sich ein Naturschutzgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft, das Erholung und Naturgenuss direkt vor der Haustür bietet.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



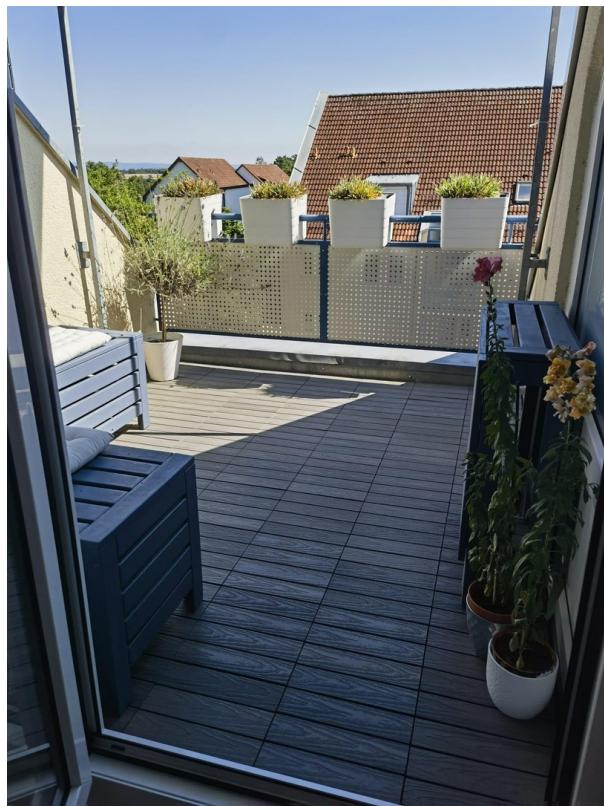
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



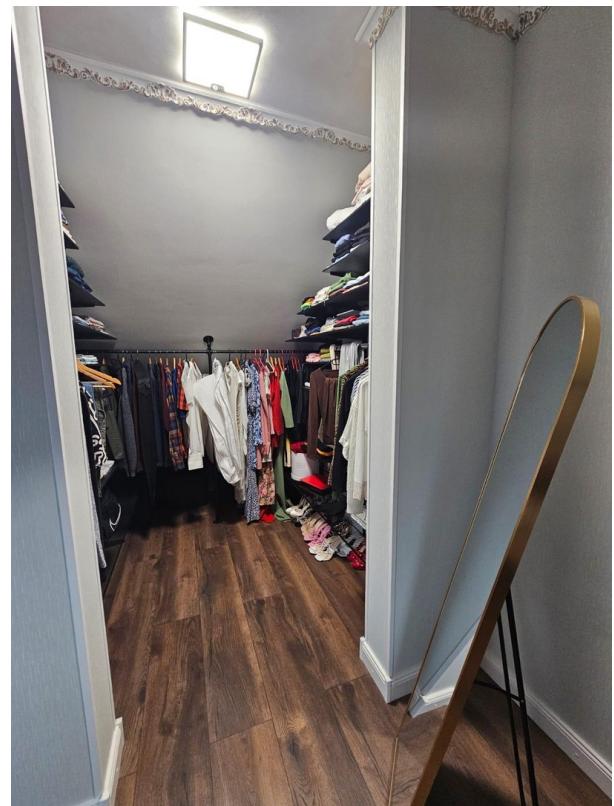
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

