

Exposé

Einfamilienhaus in Teningen / Nimburg

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-436522

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

79331 Teningen / Nimburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	305,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv erbaute freistehende Einfamilienhaus bietet auf derzeit ca. 95 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie oder das Arbeiten im Homeoffice. Das ca. 305 m² große Grundstück ist ideal dimensioniert für Gartenfreunde, die eine pflegeleichte Außenanlage schätzen.

Mit insgesamt 5 Zimmern und 2 Küchen bietet der Grundriss flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Mehrgenerationenhaus oder zur Trennung von Wohnen und Arbeiten (Glasfaser-Anschluss ist im Keller startbereit). Das Haus ist voll unterkellert und für Wein- oder Vorratsliebhaber sind zwei Erdkellerräume vorhanden, welche ein ideales Klima bieten. Die gepflegte Außenanlage ist eine Wohlfühloase für Groß und Klein, hier können Sie viele Stunden an der frischen Luft verbringen - der angrenzende überdachte Schopf lädt auch bei Regenwetter zum Verweilen ein.

Ein schönes Haus mit Seele, welches durch eine klassische Aufteilung und den gepflegten Zustand überzeugt. Hier können Sie mit einigen Anpassungen direkt einziehen und Ihr neues Glück genießen! Zusätzlich bietet das Haus weitere Gestaltungsmöglichkeiten - ggf ist ein Ausbau des Dachbodens von Interesse um das Potential dieses Hauses noch weiter auszuschöpfen.

Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und es wurden bereits einige Modernisierungen durchgeführt.

Neben dem Einbau einer neuen Eingangstür und dem teilweisen Austausch der Fenster, wurde auch das Badezimmer erneuert, eine neue Küche eingebaut und die Bodenbeläge teilweise neugestaltet. Es wurde ein Pellet-Ofen installiert, der das Haus über ein Warmluftsystem beheizt. Die manuelle Pellet-Befüllung im Wohnzimmer ermöglicht behagliche Wärme und das Feuer-Sichtfenster lädt zur Gemütlichkeit ein. Zusätzlich verfügt die Küche über einen charmanten Holzofen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Nimburg - das Tor zum Kaiserstuhl - liegt in einer malerischen Gegend. Der Ortsteil, der zur Gemeinde Teningen gehört, ist nicht nur eine grüne Oase, die zu Freizeitaktivitäten in der Natur einlädt, sondern aufgrund der zentralen Lage hervorragend an die Autobahn A5, sowie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Kindergarten und Grundschule sind in unmittelbarer Nähe des Hauses und ein Supermarkt, sowie schöne Restaurants sind im Ort vorhanden.

Dank der Verbindung aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung bietet Nimburg eine hohe Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

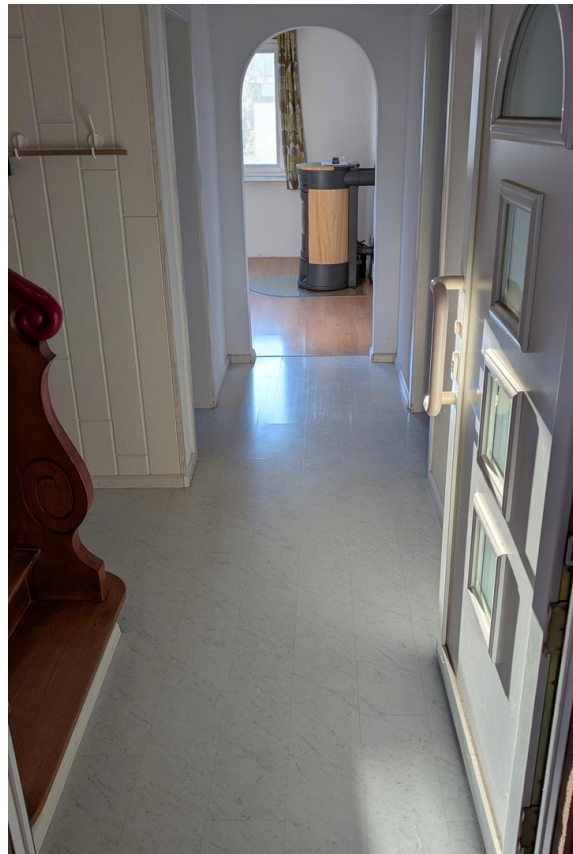
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1.128,22 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Südwest-Ansicht

Exposé - Galerie



Eingangsflur



Wohnzimmer mit Pelletofen

Exposé - Galerie



Zimmer Erdgeschoss



Küche Ansicht 1

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Tageslichtbad Ansicht 1

Exposé - Galerie



Tageslichtbad Ansicht 2



Treppenhaus



Blick von zweiter Küche

Exposé - Galerie



Obergeschoss Wohnraum 1



Obergeschoss Wohnraum 2

Exposé - Galerie



Obergeschoss Wohnraum 3



Kellereingang

Exposé - Galerie



Waschraum



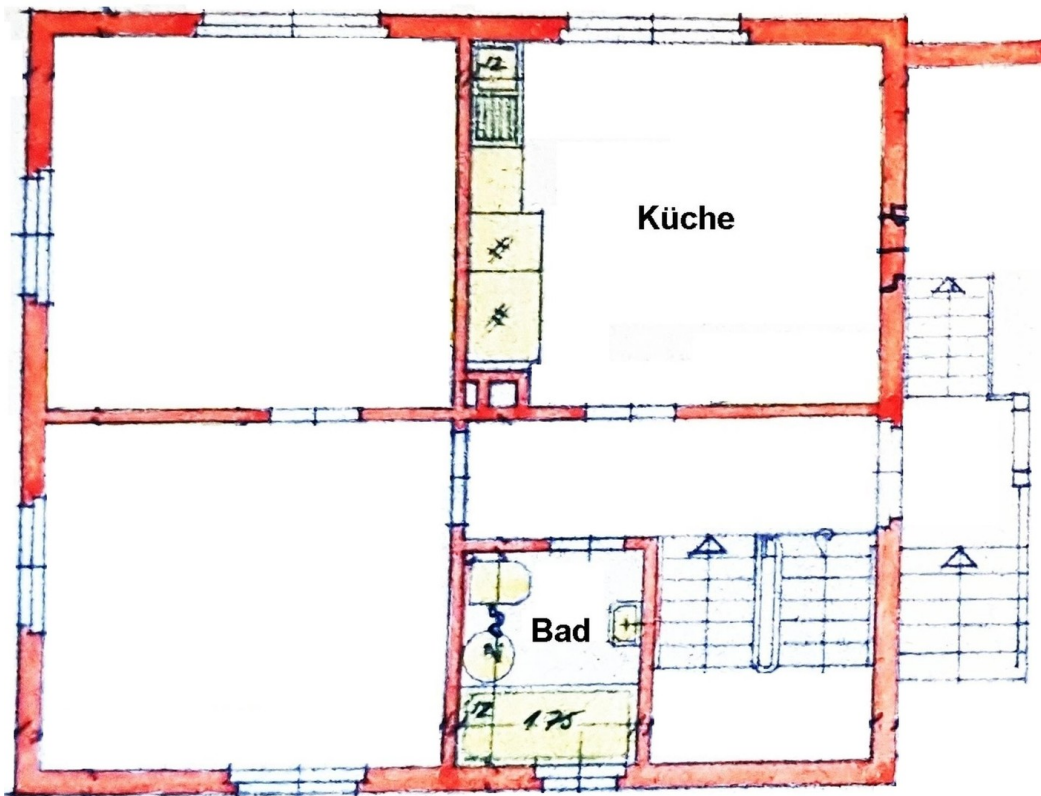
Kellerräume mit Naturboden

Exposé - Galerie

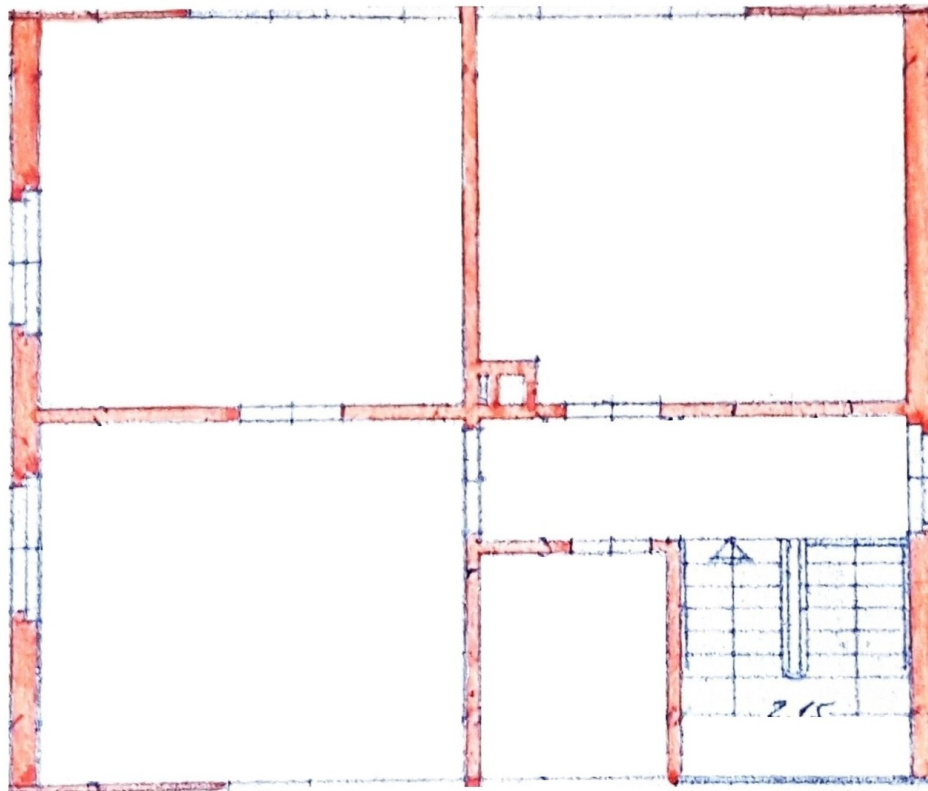


Angebauter Schopf

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Obergeschoss