

Exposé

Terrassenwohnung in Nagold

Lichtdurchflutetes Wohnglück: 2,5-Zimmer mit Terrasse & Garten in Nagold



Objekt-Nr. **OM-445951**

Terrassenwohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:
Gerhard Schwarz

Theodor-Heuss-Strasse 87
72202 Nagold
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,46 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort. Auf ca. 45,46 m² Wohnfläche bietet sie ein stilvolles Zuhause für Singles oder Paare sowie eine attraktive Option für Kapitalanleger.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und vermittelt durch raumhohe Fenster sowie eine überdurchschnittliche Deckenhöhe ein besonders helles und großzügiges Raumgefühl. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht den modernen Wohncharakter und sorgt gleichzeitig für eine warme Atmosphäre.

Die angrenzende Terrasse mit kleinem Gartenanteil erweitert den Wohnraum nach außen und bietet eine attraktive Möglichkeit zur Erholung im Freien. Ob entspannte Stunden oder gesellige Abende – dieser Bereich schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional und hochwertig ausgestattet. Sie verfügt über alle wesentlichen Elektrogeräte, darunter ein Backofen mit integrierter Mikrowellenfunktion, ein Kühlschrank mit Gefrierfach, eine kompakte Spülmaschine sowie ein Waschtrockner. Die Küche ist optimal in den Wohnbereich integriert und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche.

Der Schlafbereich wurde intelligent geplant und mit maßgefertigten Einbauten ausgestattet. Ein Einbauschränk, ein integrierter Arbeitsplatz sowie ein maßangefertigtes Bett (ca. 140 x 190 cm) sorgen für eine optimale Raumausnutzung und ein stimmiges Gesamtbild. Die Möblierung ist funktional aufeinander abgestimmt und unterstützt das klare, moderne Wohnkonzept.

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Marken-Sanitärobjekten ausgestattet und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand.

Auch technisch erfüllt die Wohnung moderne Anforderungen: Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und zeichnet sich durch eine energieeffiziente Bauweise mit hochwärmedämmter Gebäudehülle aus. Eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige und angenehme Wärme, während eine bedarfsgesteuerte Wohnraumlüftung für ein gesundes Raumklima sorgt. Rollläden an allen Fenstern bieten zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz für einen PKW. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum sowie ein Müllraum zur Verfügung. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang zu allen Etagen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als moderne, gepflegte Einheit mit hochwertiger Ausstattung und durchdachten Details. Die kompakte Wohnfläche wird durch die intelligente Raumgestaltung und die maßgefertigten Einbauten optimal genutzt und bietet ein stimmiges Gesamtbild für zeitgemäßes Wohnen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung mit zahlreichen maßgefertigten Einbauten im Schlafbereich, darunter ein Einbauschränk, ein integrierter Arbeitsplatz sowie ein passgenau gefertigtes Bett. Der offen gestaltete Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden ausgestattet und wird durch raumhohe Fenster sowie eine überdurchschnittliche Deckenhöhe besonders lichtdurchflutet und großzügig wahrgenommen.

Die moderne Einbauküche ist vollständig integriert und mit Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Backofen mit Mikrowellenfunktion, ein Kühlschrank mit Gefrierfach, eine kompakte Spülmaschine sowie ein Waschtrockner. Ergänzend gehören eine stilvolle Wohnwand, eine Essecke sowie Terrassenmöbel zur Ausstattung und ermöglichen einen direkten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Für hohen Wohnkomfort sorgen zudem eine Fußbodenheizung, Rollläden an allen Fenstern sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima. Die Kombination

aus energieeffizienter Bauweise, durchdachten Einbauten und sofort nutzbarer Möblierung macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage am nördlichen Ortsrand von Nagold und vereint auf ideale Weise zentrumsnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Ruhe und naturnahem Umfeld. Die gewachsene Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung.

Das Stadtzentrum von Nagold ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangeboten sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem erreichbar und gewährleisten eine sehr gute Nahversorgung.

Darüber hinaus verfügt Nagold über ein breites Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar. Auch medizinische Versorgungseinrichtungen, wie Arztpraxen und Apotheken, sind in der Umgebung angesiedelt.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Natur. Die umliegende, leicht hügelige Landschaft mit Wäldern und Wiesen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren lassen sich direkt vor der Haustür starten und bieten einen hohen Erholungswert im Alltag.

Für Pendler und Berufstätige ist die verkehrstechnische Anbindung ebenfalls attraktiv. Die Region ist gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden, sodass auch größere Städte wie Stuttgart gut erreichbar sind. Dies macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Neben der funktionalen Infrastruktur überzeugt Nagold auch durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Sportvereine, kulturelle Veranstaltungen sowie verschiedene Naherholungsmöglichkeiten tragen zu einer hohen Lebensqualität bei und machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Bad mit Waschbecken

Exposé - Galerie



Bad (Blick aus der Dusche)



Waschbecken + Spiegel

Exposé - Galerie



Große, ebenerdige Dusche



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmerschrank, Sideboard



Einbauküche

Exposé - Galerie



Kochfeld



Einbauspülmaschine

Exposé - Galerie



Einbauwaschtrockner



Backofen mit Mikrowelle

Exposé - Galerie



Kühlschrank + Gefrierschrank



Essecke, Tisch + 2 Stühle

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Einbauschränk



Einbauschränk offen

Exposé - Galerie



Bett, Maßanfertigung (140x190)



Schlafzimmer, Arbeitsplatz

Exposé - Galerie



Terrasse + Möbel



Terrasse + Möbel

Exposé - Galerie



Außenstellplatz (ohne PKW)

Exposé - Grundrisse

