

Exposé

Doppelhaushälfte in Nürtingen

Neues Heim im Fachwerkstil



Objekt-Nr. **OM-450920**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:
Clara Eißner

Am Leurenberg 18
72622 Nürtingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1887	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	145,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	192,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	51,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ursprünglich als Bauernhaus im Jahre 1887 erbaut, wurde das Gebäude 1978 umfassend umgebaut und bietet heute modernen Wohnkomfort bei gleichzeitigem Erhalt des historischen Charmes.

Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Eingangsbereich. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum, eine Waschküche sowie ein Zimmer welches sich vor allem als Büro eignet. Vom Flur aus gelangen Sie in die große Garage, die viel Platz bietet. Auch Hobby-Handwerker können sich hier eine Werkbank einrichten, da genügend Stauraum für Werkzeuge vorhanden ist.

Hinter der Garage finden Sie den Heizraum, in dem sich die moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2011 befindet, mit einem Brenner aus 2026. Eine Tür führt von der Garage direkt auf den Freisitz mit Süd-Ausrichtung.

Im Erdgeschoss gelangen Sie in den großen Gewölbekeller mit Sandsteinwänden.

Sie erreichen über eine Treppe das lichtdurchflutete 1. Obergeschoss, dass das Herzstück des Hauses bildet. Der offene Wohn- und Essbereich auf der Südseite besticht durch große Terrassentüren, sowie die originalen Fachwerkbalken, die dem Raum eine besondere Atmosphäre verleihen. Als zusätzliche Wärmequelle kann ein Holzofen genutzt werden.

Ein weiteres Highlight des 1. Obergeschosses ist der große Balkon, der sich über die gesamte Südseite des Hauses erstreckt. Genießen Sie die unverbaute Weitsicht auf den Hohenneuffen und die Schwäbische Alb.

Im 1. Obergeschoss befindet sich zudem ein weiteres Schlafzimmer sowie eine praktische Abstellkammer. Das Badezimmer wurde im Jahr 2023 teilsaniert: Die Abwasserleitung wurde erneuert, und eine moderne Dusche mit Glastrennwand, WC und Bidet wurden installiert.

Im 2. Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer, von denen eines besonders geräumig ist und bei Bedarf in zwei Zimmer unterteilt werden könnte und 3 neue Dachfenster von 2020 hat. Ein Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie ist aktuell noch durch die Eigentümerin bewohnt, wird nach Kaufvertragsabschluss frei gemacht.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Oberensingen ist ein Stadtteil von Nürtingen und besonders gut gelegen. Von hier aus haben Sie verkehrsgünstige Anschlüsse an die B313 sowie die A8. Stuttgart, Reutlingen, Tübingen, Esslingen und Metzingen sind schnell und einfach zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgerüstet. Vom Haus aus gelangt man in wenigen Minuten zur Bushaltestelle (Lindenplatz), von dort aus erreicht man die Linien 74, X4, 167, 189 und X16

Das öffentliche Freibad sowie das Hallenbad lassen sich ebenso zu Fuß oder per Fahrrad bequem erreichen. In nächster Umgebung finden Sie zwei Bäcker, einen Metzger sowie einen kleinen Gemüseladen. Es gibt auch mehrere Ärzte sowie eine Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen in kurzer Distanz.

Die Nürtinger Innenstadt kann man zu Fuß bei einem schönen Spaziergang am Neckar, innerhalb von 30 Minuten erreichen.

Das Haus liegt zentral, aber dennoch ruhig, in einer nur für Anlieger freigegebenen Durchfahrtsstraße mit Tempo 30.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	355,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Großer Südbalkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Wohnzimmer mit Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer mit Ofen

Exposé - Galerie



Küche mit Ofen



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Zimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Flur mit Ausgang 2. OG



Schlafzimmer 2. OG

Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Bad 2. OG

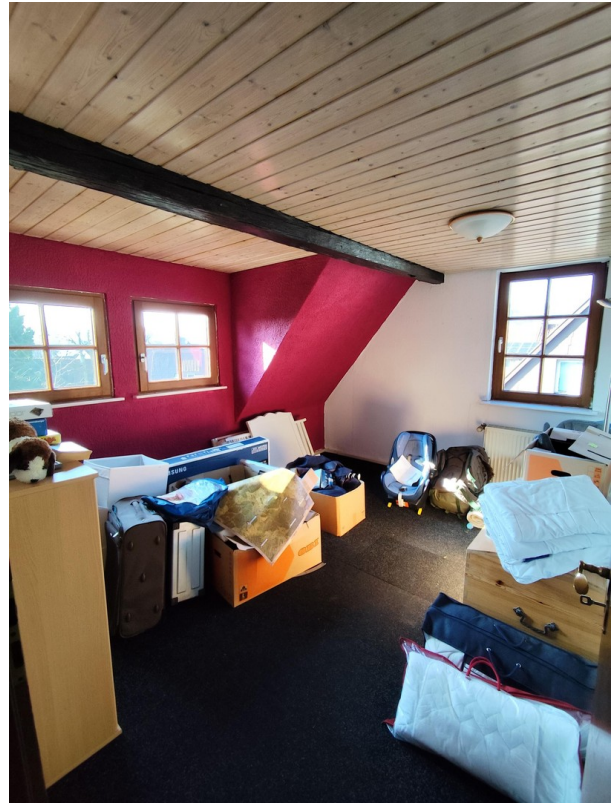


Zimmer 2. OG (Nord-West)

Exposé - Galerie



Zimmer 2. OG (Nord-West)



Zimmer 2. OG (Süd-West)



Große Garage

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Eingang

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden



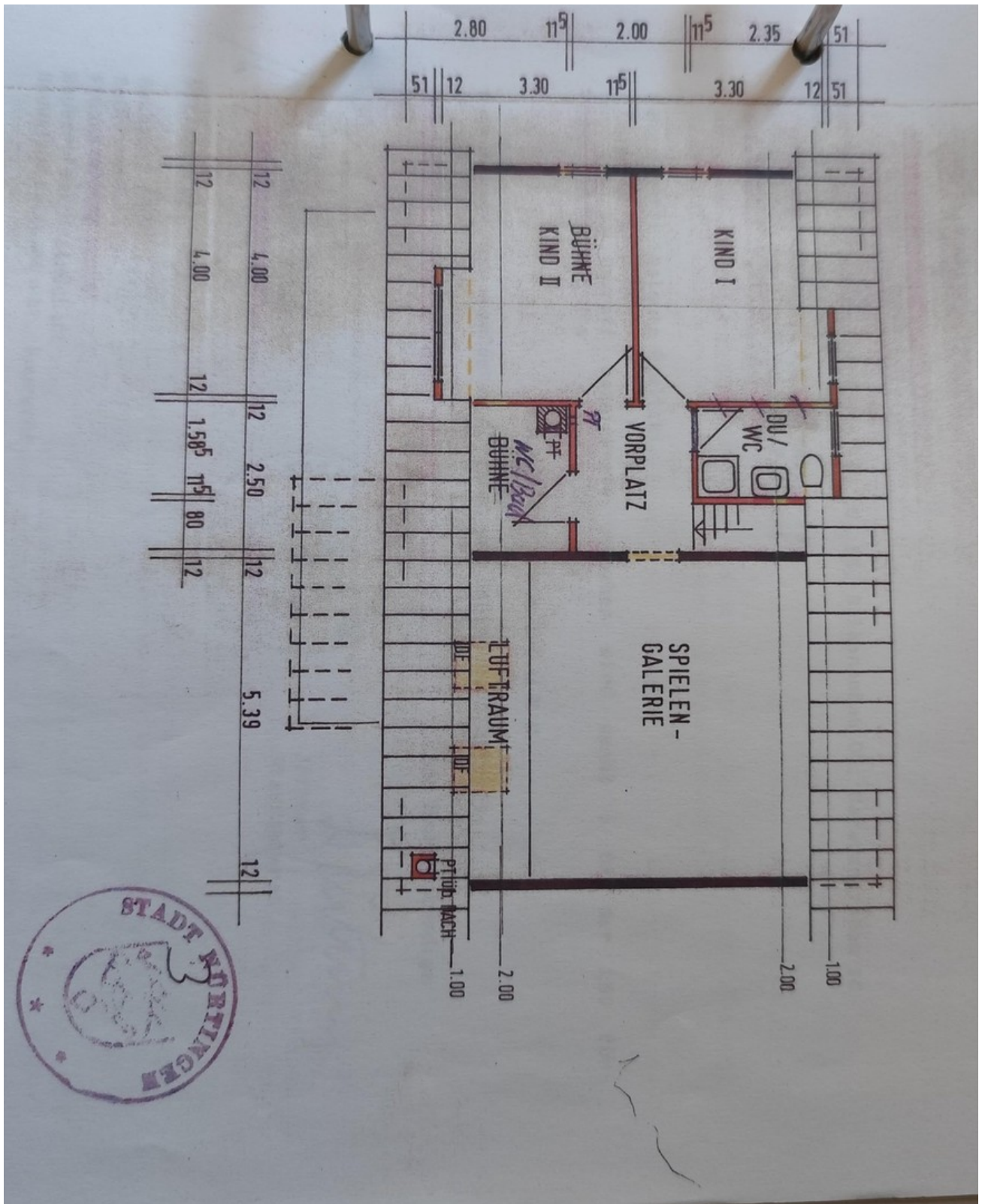
Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer EG

Exposé - Grundrisse



2. OG

