

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neufra

### Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Balkon und Garage



Objekt-Nr. OM-469895

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.170 € + NK**

Ansprechpartner:  
M.Alber

72419 Neufra  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holz	Garagen	1
Nebenkosten	285 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	3.510 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Doppelhaushälfte sucht nach neuen Bewohnern.

Auf 139 qm, 7 Zimmern und 2 Bädern bietet die zentral in Neufra gelegene Doppelhaushälfte ausreichend Platz für eine Familie oder Paare mit dem Wunsch nach ausreichend Raum zur Entfaltung.

Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie über den Windfang in den Flur. Von diesem aus haben Sie einen direkten Zugang zur Garage und den beiden Zimmern im Erdgeschoss. Außerdem befindet sich die Waschküche auf dieser Etage.

Über die offen gestaltete Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort befindet sich der offen gestaltete Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit gemütlichem Schwedenofen. Die geräumige Einbauküche lässt die Herzen von Backfeen und Herdzauberern höher schlagen. Der große nach Süden ausgerichtete Balkon ist von hier sowie vom Schlafzimmer aus zu erreichen. Zudem gibt es ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.

Das Dachgeschoss verfügt über drei weitere lichtdurchflutete Zimmer, die sich z.B. als Kinderzimmer oder Hobbyzimmer eignen. Auch auf dieser Etage befindet sich ein Tageslichtbad mit Dusche und WC. Ein weiterer sonniger Balkon lädt auch hier zum Verweilen ein.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die charmante Gemeinde Neufra mit Ihren rd. 1.800 Einwohnern liegt zwischen den beiden Städten Burladingen und Gammertingen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich wenige Gehminuten entfernt. Eine Grundschule, ein Kindergarten und eine Bahnhaltestelle sind in Neufra ebenfalls vorhanden. Die weiterführenden Schulen befinden sich in geringer Entfernung im benachbarten Gammertingen.

Durch den Ort verläuft die B32, die Hechingen im Zollernalbkreis und Gammertingen im Kreis Sigmaringen verbindet und in der Verlängerung bis ins Allgäu führt. Die B27 mit Anbindung nach Stuttgart ist in ca. 26 Fahrminuten erreichbar.

Die Gegend rund um Neufra ist landschaftlich reizvoll und lädt mit einer einzigartigen Tier- und Pflanzenwelt zum Wandern, Radfahren und Entdecken ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon OG

# Exposé - Galerie



Koch- Ess- Wohnbereich OG



Essbereich OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Treppenhaus OG

# Exposé - Galerie



Balkon DG



Zimmer 3 DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG



Zimmer 1 DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Zimmer 1 EG

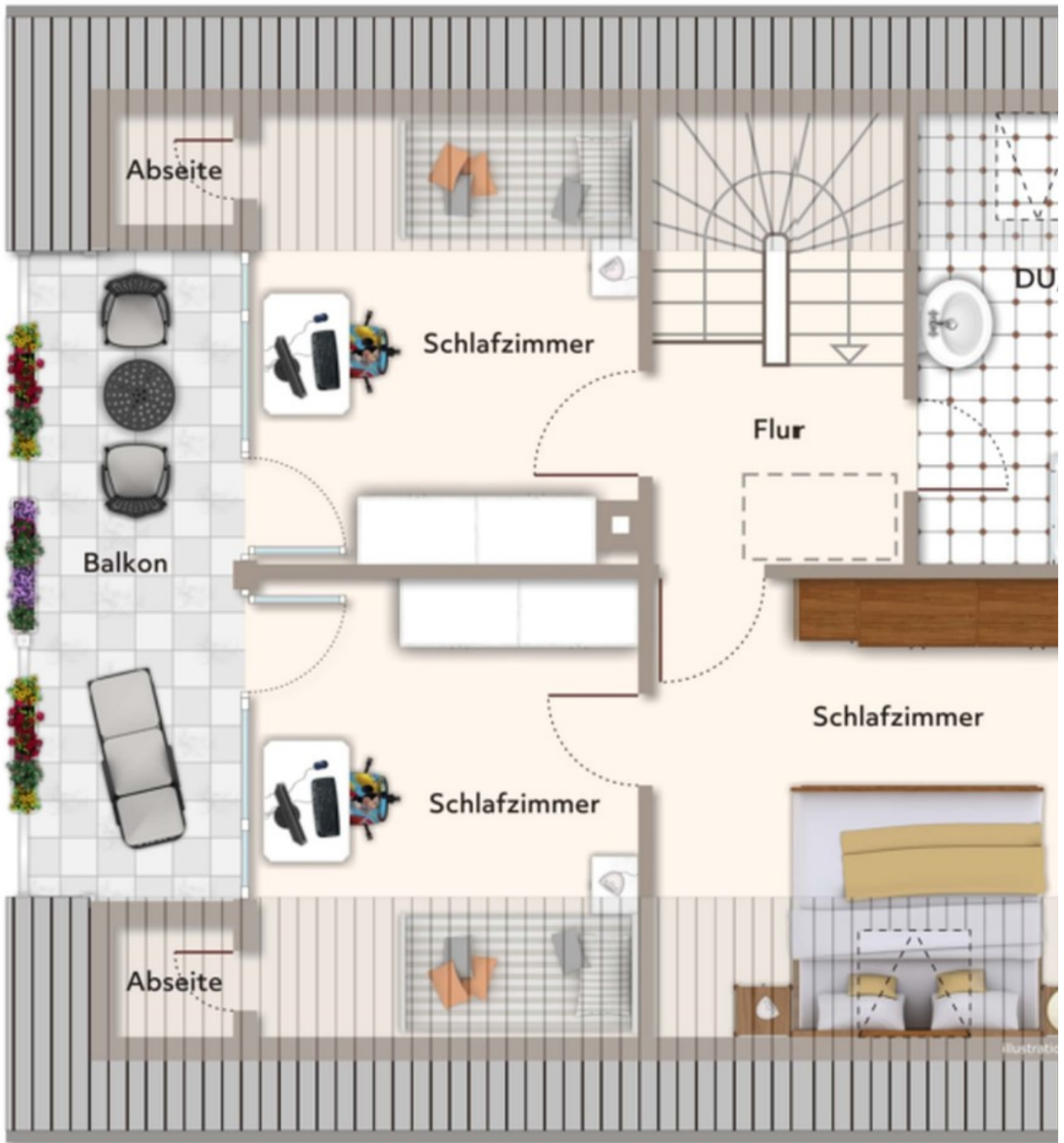
# Exposé - Galerie



Zimmer 2 EG

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



Exposéplan, nic

Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss

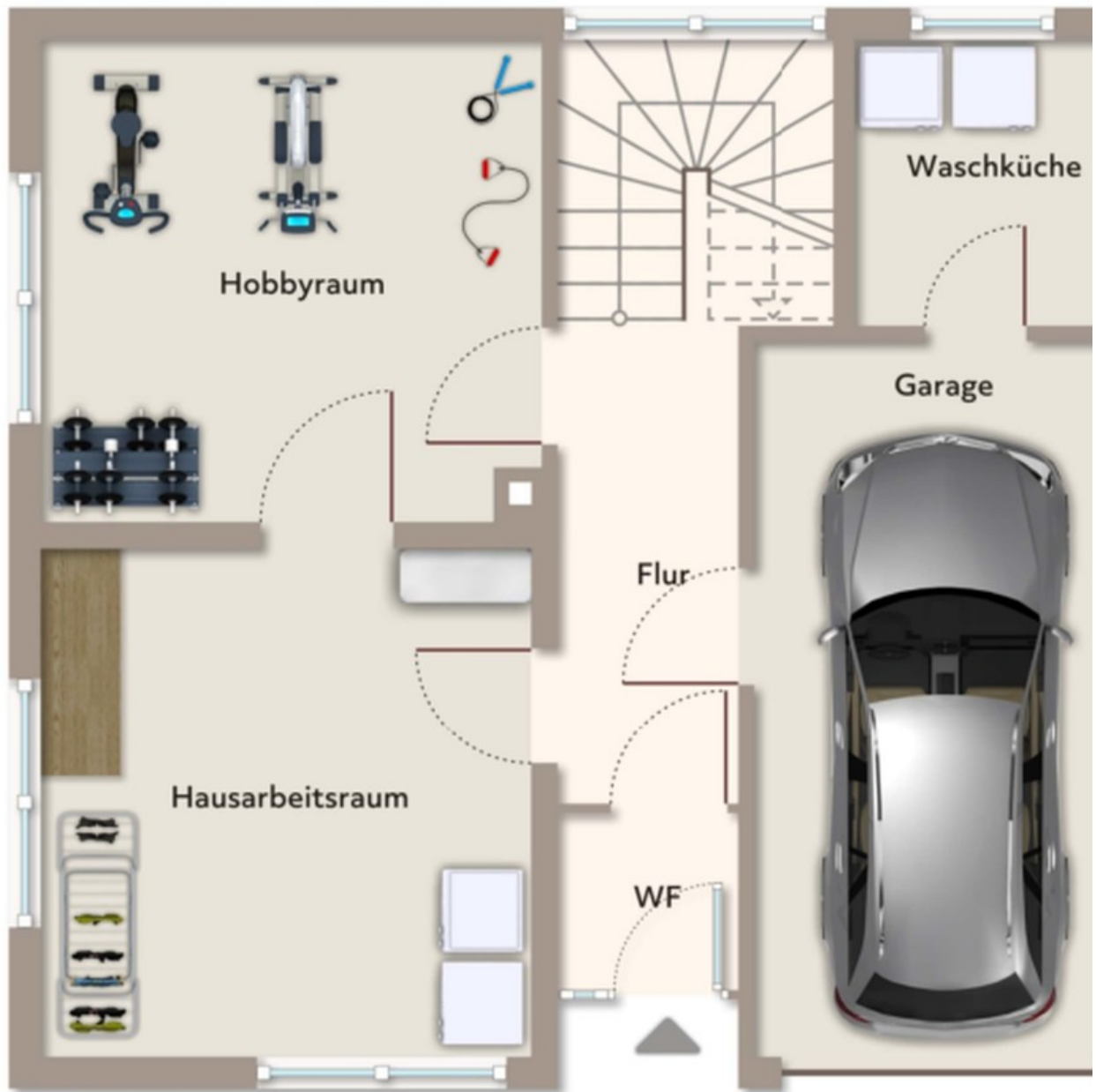


Exposépl

Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG