Nersingen

Gemütliches Wohnen mit Garten und Kamin

Objektnummer: 26069036



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 517 m²

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26069036
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Die Immobilie

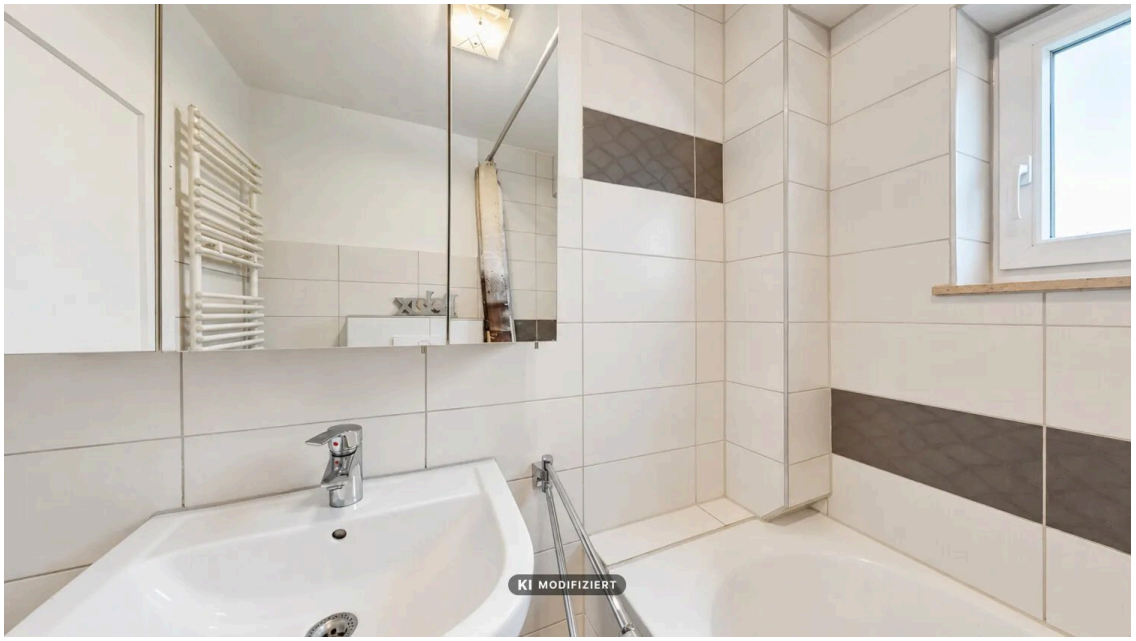




Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

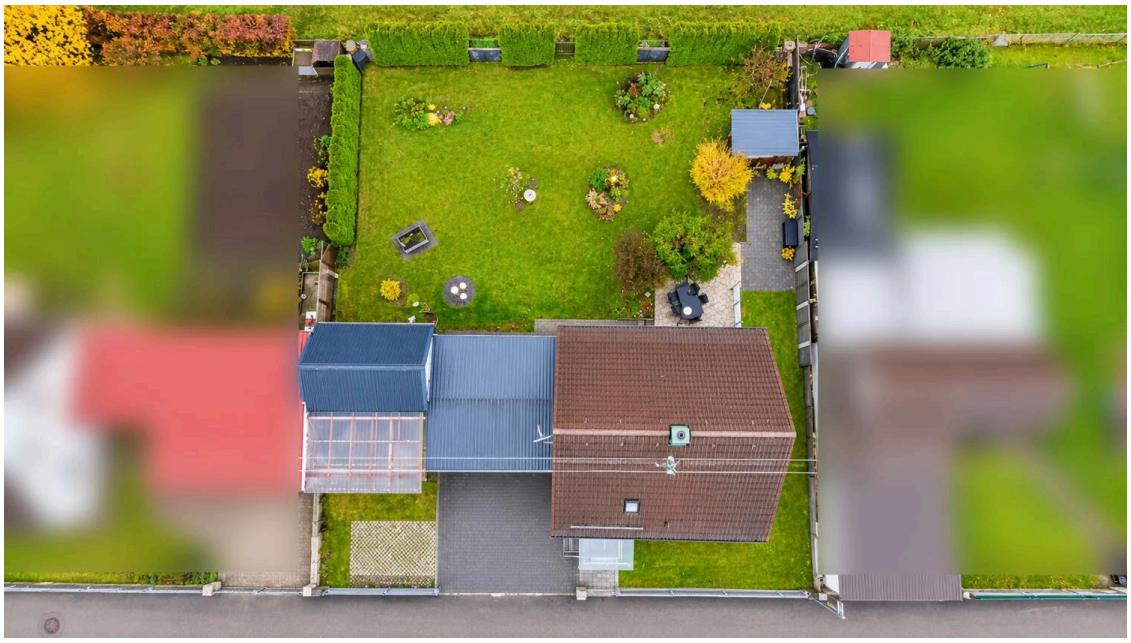
Die Immobilie





Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Grundrisse

Außenbereich



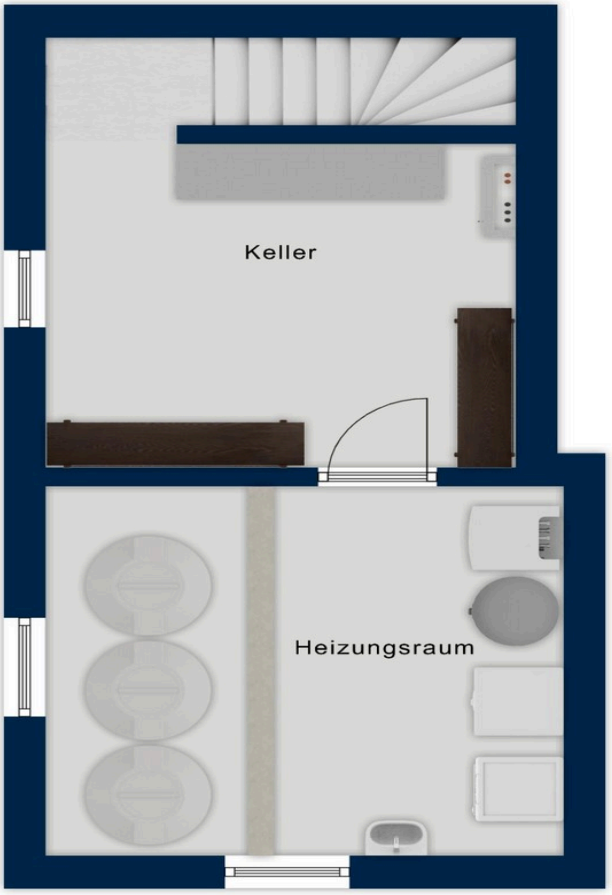
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Kellergeschoss



2. OG



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus vereint gemütlichen Wohnkomfort, einen liebevoll gestalteten Außenbereich und den besonderen Charakter eines gewachsenen Wohnumfelds. Auf ca. 90 m² Wohnfläche und vier Zimmern bietet die Immobilie ein behagliches Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die sich den Traum vom eigenen Haus mit Garten erfüllen möchten.

Das ursprünglich 1950 errichtete Haus wurde zwischen 2012 und 2014 umfassend modernisiert. Dabei wurde besonderer Wert auf eine nachhaltige Verbesserung des Wohnkomforts und die Aufwertung der Immobilie gelegt. Neben der vollständigen Erneuerung der Sanitärbereiche wurden unter anderem die Bodenbeläge erneuert, die historische Holztreppe aufgearbeitet und das Dach gedämmt. Ergänzt wurden die Maßnahmen durch einen Vollwärmeschutz an der Wetterseite sowie die Erneuerung der Außenanlagen.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre. Ein Kaminofen, der seit 2014 vorhanden ist, sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine behagliche Wohnstimmung und schafft einen besonderen Mittelpunkt des Hauses.

Auch im Außenbereich zeigt sich der besondere Charme dieser Immobilie. Das ca. 517 m² große Grundstück bietet einen schönen Garten mit Platz zum Entspannen, Spielen und für gesellige Stunden im Freien. Eine Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen angenehmen Rückzugsort.

Ein separates, massiv gemauertes Nebengebäude bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Utensilien. Abgerundet wird das Angebot durch einen Doppelcarport mit zwei Stellplätzen.

Eine Immobilie mit Charakter, einem bereits umfangreich modernisierten Bestand und einem schönen Grundstück – ideal für alle, die ein eigenes Zuhause mit Garten und persönlichem Gestaltungsspielraum suchen.

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1950
- Ca. 90 m² Wohnfläche
- Ca. 517 m² Grundstücksfläche
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Badezimmer und separates WC
- Teilunterkellert
- Umfangreiche Modernisierungen zwischen 2012 und 2014
- Erneuerte Sanitärbereiche
- Erneuerte Bodenbeläge
- Aufgearbeitete historische Holztreppe
- Gedämmtes Dach
- Vollwärmeschutz an der Wetterseite
- Kaminofen seit 2014
- Öl-Zentralheizung mit Öl-Brennwertkessel und erneuerten Heizkörpern
- Terrasse mit angrenzendem Garten
- Gepflasterte Außenanlagen und erneuerte Hoffläche
- Drainage und Erdarbeiten rund um das Gebäude
- Separates, massiv gemauertes Nebengebäude
- Doppelcarport mit zwei Stellplätzen

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Straß, einem gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Nersingen im Landkreis Neu-Ulm. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seinen angenehmen, überwiegend wohngeprägten Charakter und eine familienfreundliche Atmosphäre aus.

Straß bietet eine gute Grundlage für den Alltag: Ein Kindergarten sowie eine Grund- und Mittelschule befinden sich direkt im Ort. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und gastronomische Angebote sind in Nersingen und den umliegenden Ortsteilen erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind Ulm, Neu-Ulm und Günzburg gut erreichbar. Die Autobahn A7 bietet Anschluss an das überregionale Straßennetz; auch die A8 ist über die umliegenden Anschlussstellen gut erreichbar.

Der Bahnhof in Nersingen ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm und München sowie weitere regionale Verbindungen. Ergänzend verbinden Buslinien die Gemeinde mit Ulm, Neu-Ulm, Günzburg und Ichenhausen.

Damit verbindet die Lage die Ruhe eines gewachsenen Wohnortes mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26069036 - 89278 Nersingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com