Nußloch

Stilvolles Einfamilienhaus in direkter Hanglage von Nußloch

Objektnummer: 26130045_db



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180.34 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 372 m²

Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

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

Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Auf einen Blick

Objektnummer	26130045_db
Wohnfläche	ca. 180.34 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

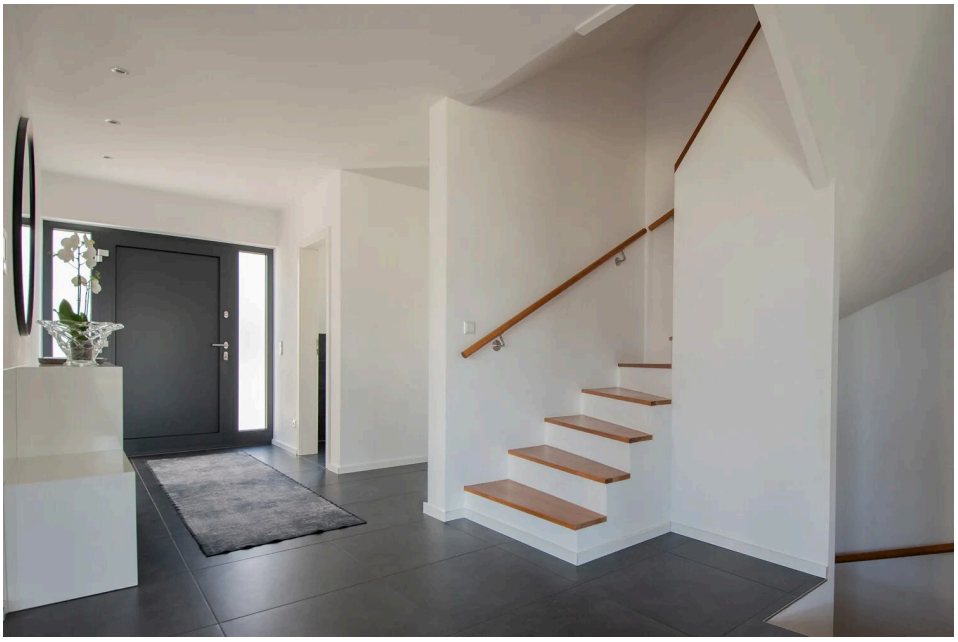
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.03.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Die Immobilie







Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

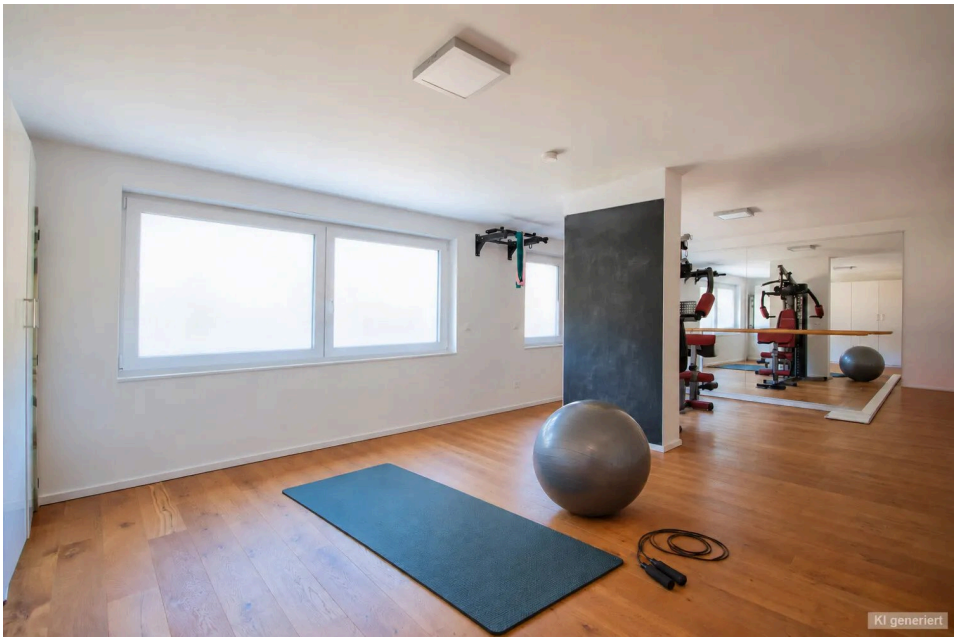
Die Immobilie





Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Die Immobilie





Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26130045_db - 69226 Nußloch

Ein erster Eindruck

In bester Wohnlage von Nußloch, direkt am Hang, befindet sich Ihr neues Zuhause! Stilvoll und mit Liebe zum Detail wurde dieses Einfamilienhaus 2015 gebaut und präsentiert sich elegant und modern. Die Gestaltung der Grundrisse und die Ausstattung der Räume wurde gemeinsam mit einem Innenarchitekten geplant und überzeugt mit seiner durchdachten Konzipierung.

Grundrisse und Ausstattung der Räume wurden mit einem Innenarchitekten konzipiert und bis ins Detail geplant.

Sie betreten Ihre Immobilie vorbei am gewachsenen Olivenbaum, hinein in die einladende Diele mit einem separaten Bereich für Ihre Garderobe. Das Erdgeschoss wurde offen konzipiert und überzeugt direkt durch großzügige, lichtdurflutete Flächen, die zum Zusammensein mit der Familie einladen. Die Einbauküche wurde, ebenso wie sämtliche Einbauschränke im Haus, von einem Schreiner individuell angefertigt und ist inklusive der hochwertigen Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten. An der Theke genießen Sie morgens beim Lesen der Zeitung Ihren Kaffee oder leisten dem Koch beim Zubereiten des Essens Gesellschaft. Der Wohn- und Essbereich wurde mit einer Stufe abgesetzt, bodentiefe Fenster und ein voll integrierter Wintergarten eröffnen rundherum den Blick in die Weite. An sonnigen Tagen können Sie sich von hier und der Küche auf die teilüberdachte Terrasse begeben, um bei einem kühlen Getränk zu entspannen. Dank integrierter Beleuchtung können Sie hier auch noch am Abend mit Freunden gesellige Stunden verbringen. Eine Treppe führt in den Garten, in dem Sie Blumen oder Gemüse pflanzen und die Kinder spielen können. Die gewachsenen Hecken rundherum sorgen für Sichtschutz und bieten Ihnen Privatsphäre. Eine Bewässerungsanlage erleichtert die Arbeit und versorgt Pflanzen und Beete mit Wasser. Denkbar wäre auch, die Fläche zu einer Poolanlage umzugestalten.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer mit geräumiger Ankleide, die genug Platz für Ihre Schränke bietet. Sowohl vom Schlaf- als auch vom nebenan liegenden Kinderzimmer haben Sie Zugang zu einer Terrasse, wo Sie den Abend ausklingen lassen können. Ihre private Wellness-Oase finden Sie im Badezimmer: Doppelwaschbecken von Villeroy & Boch, eine Badewanne und eine Walk-In-Dusche mit Raindance-Brause von Hans Grohe sorgen für Entspannung nach einem langen Arbeitstag. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und hält ein weitläufiges Studiozimmer und ein weiteres Schlafzimmer für Sie bereit. Ein Badezimmer mit Walk-In-Dusche schafft Komfort auf dieser Ebene. Besonderes Highlight ist hier die Dachterrasse mit herrlichem Ausblick über Nußloch und in die Weiten der Region.

Im Untergeschoss erweitern ein Fitnessraum und ein Heimkino mit Soundsystem Ihr persönliches Freizeitangebot. Große Fensterflächen bringen viel Licht in die Räume,

wodurch auch eine Nutzung als zusätzliche Schlafzimmer in Frage kommt. Ein Hauswirtschaftsraum schafft Fläche für Ihre Haushaltsgeräte und Vorräte. Ein weiterer Lagerraum ist vorhanden, der Einbau eines Badezimmers wurde vorbereitet.

In allen Wohnräumen ist ein hochwertiger Eichenparkett verlegt, der eine heimelige Atmosphäre schafft. Eine Fußbodenheizung, die über eine Wärmepumpe betrieben wird, sorgt im Winter für wohlige und gleichmäßige Wärme, im Sommer schafft die Vollklimatisierung auch an heißen Tagen angenehme Temperaturen. Die Fenster sind 4-fach verglast und dank elektrischer Raffstores einfach zu beschatten. Eine Enthärtungsanlage wurde verbaut, alle Räume verfügen über LAN- und Kabelanschlüsse.

Ihre Fahrzeuge parken Sie bequem in der Doppelgarage, welche mit einem elektrischen Tor ausgestattet und auch von der Terrasse erreichbar ist.

Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus in direkter Hanglage
- herrlicher Blick aus allen Etagen dank bodentiefer Fenster
- Konzipierung der Grundrisse und Ausstattung mit Innenarchitekt
- Doppelgarage mit elektrischem Tor mit Zugang zur Terrasse
- Garten mit Bewässerungsanlage und Sichtschutz durch gewachsene Hecken

Erdgeschoss:
- einladende Diele mit separater Garderobe
- offen konzipiert
- schreinergefertigte Küche inklusive hochwertigen Elektrogeräten
- voll integrierter Wintergarten
- teilüberdachte Terrasse mit Beleuchtung entlang von Küche und Wintergarten mit Treppe in den Garten
- Gäste-WC

Obergeschoss:
- Schlafzimmer mit großzügiger Ankleide
- Kinderzimmer
- Terrasse
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken von Villeroy & Boch, Wanne und Walk-In-Dusche mit Raindance-Brause von Hans Grohe

Dachgeschoss:
- voll ausgebaut
- weitläufiges Studiozimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- große Dachterrasse

Untergeschoss:
- Fitnessraum
- Heimkino mit Soundsystem
- Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum mit Möglichkeit zur Schaffung eines Badezimmers

Weitere Ausstattung:
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- voll klimatisiert
- Enthärtungsanlage
- 4-fach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores
- LAN- und Kabelanschlüsse in allen Räumen
- sämtliche Einbauschränke vom Schreiner gefertigt

Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Alles zum Standort

Nußloch liegt an der südlichen Bergstraße innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar. Den 11.800 Einwohnern bietet sich eine moderne Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind alle vor Ort vorhanden. Einmal in der Woche findet außerdem ein Wochenmarkt statt, auf dem Ihnen frische Waren aus der Region angeboten werden.

Ihre Kinder haben die Möglichkeit einen der vielen Kindergärten zu besuchen, auch zwei Grundschulen und eine Werkrealschule stehen zur Verfügung. Weiterführende Schulen, Berufsbildende Schulen und Förderschulen gibt es in den nahegelegenen Nachbargemeinden, es besteht eine Anbindung über Schulbusse. Diverse Kinderspielplätze sorgen für Spaß in der Freizeit, ein jährliches Ferienprogramm für Unterhaltung und Betreuung im Sommer.

Für Freizeitbeschäftigung sorgen die zahlreichen Vereine Nußlochs: hier finden Sie für jedes Hobby die passende Gemeinschaft. Sport kann auf den verschiedenen Anlagen (Olympiahalle, Turn- und Festhalle, Hallenbad, Tennisanlage usw.) der Gemeinde betrieben werden. Für Kultur wird mit einer Stadtbücherei, Theaterfahrten und zahlreichen Veranstaltungen und Festivitäten gesorgt.

Auch Naturfreunde kommen in Nußloch auf Ihre Kosten: durch seine Lage zwischen Kraichgau, Odenwald, Rheinebene und südlicher Bergstraße bietet sich ein nahezu einmaliger Naturraum, der auf unterschiedlichen Wald- und Lehrpfaden sowie einer Wanderroute erkundet werden kann.

Anbindung an die Nachbarorte haben Sie über die B3 und die nahegelegenen A5 (Frankfurt – Basel) und A6 (Mannheim – Heilbronn).

Objektnummer: 26130045_db - 69226 Nußloch

Sonstige Angaben

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: 26130045_db - 69226 Nußloch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer
Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0
E-Mail: speyer@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com