Nufringen

Moderne, barrierefreies Wohnen mit Stil – Großzügigkeit, Komfort und hochwertiger Ausstattung

Número da propriedade: 26455054

PREÇO DE COMPRA: 549.500 EUR • ÁREA: ca. 110 m^2 • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Numa vista geral

Número da propriedade	2645505	Preço de compra	549.500 EUR
Área	ca. 110 m²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para adquirentes	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2018		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

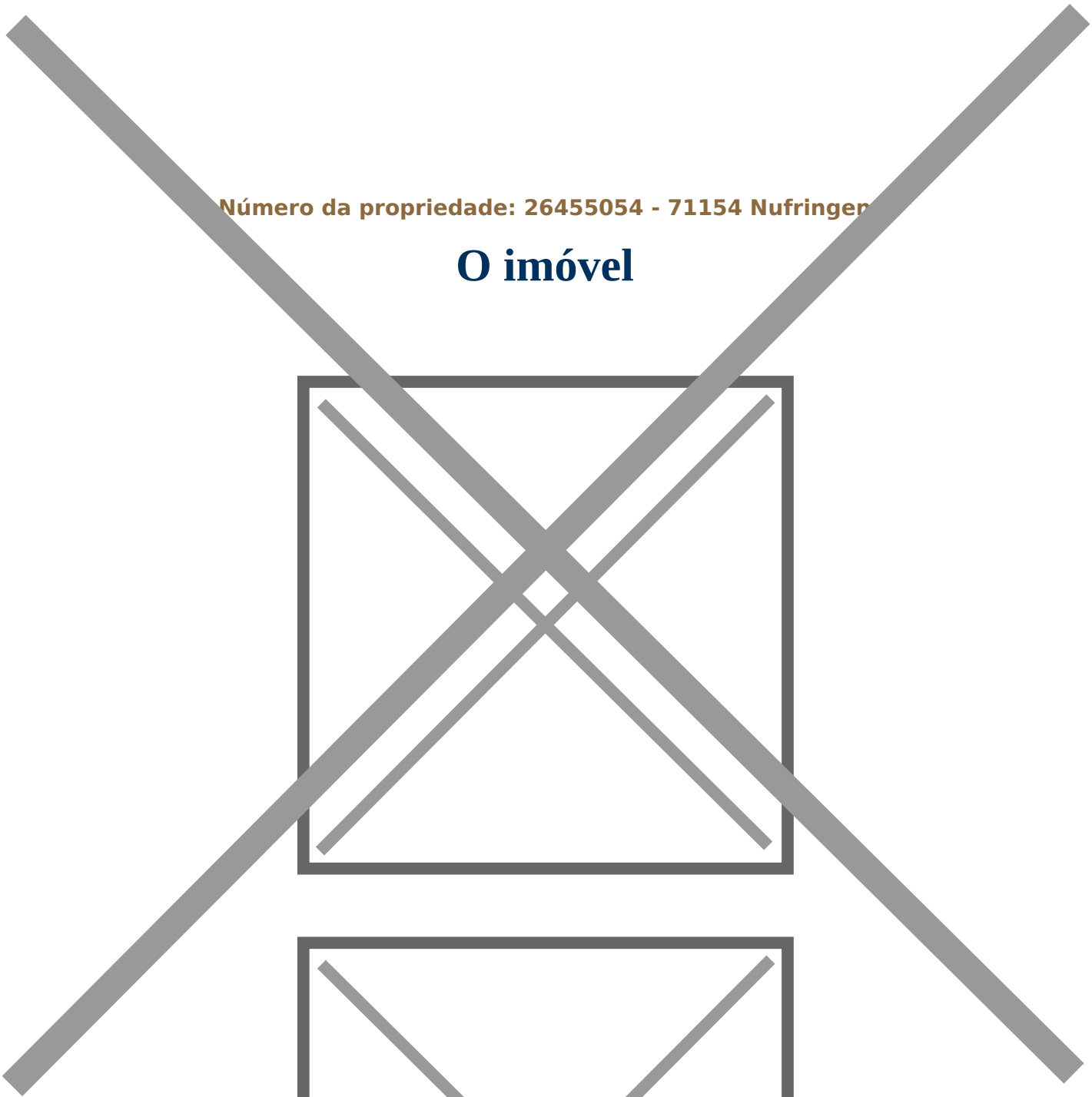
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Processo final de energia	56.7 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.08.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

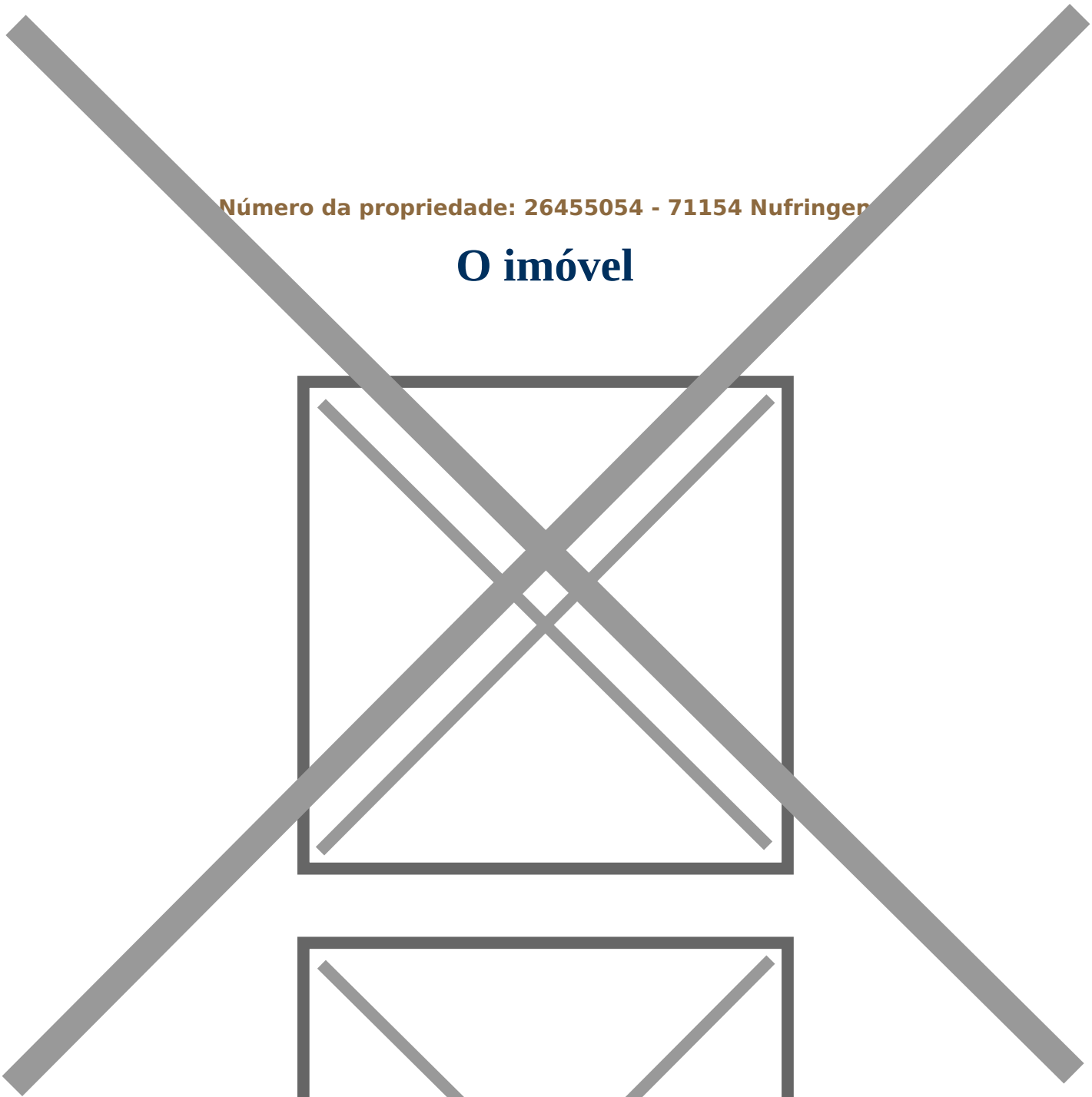
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



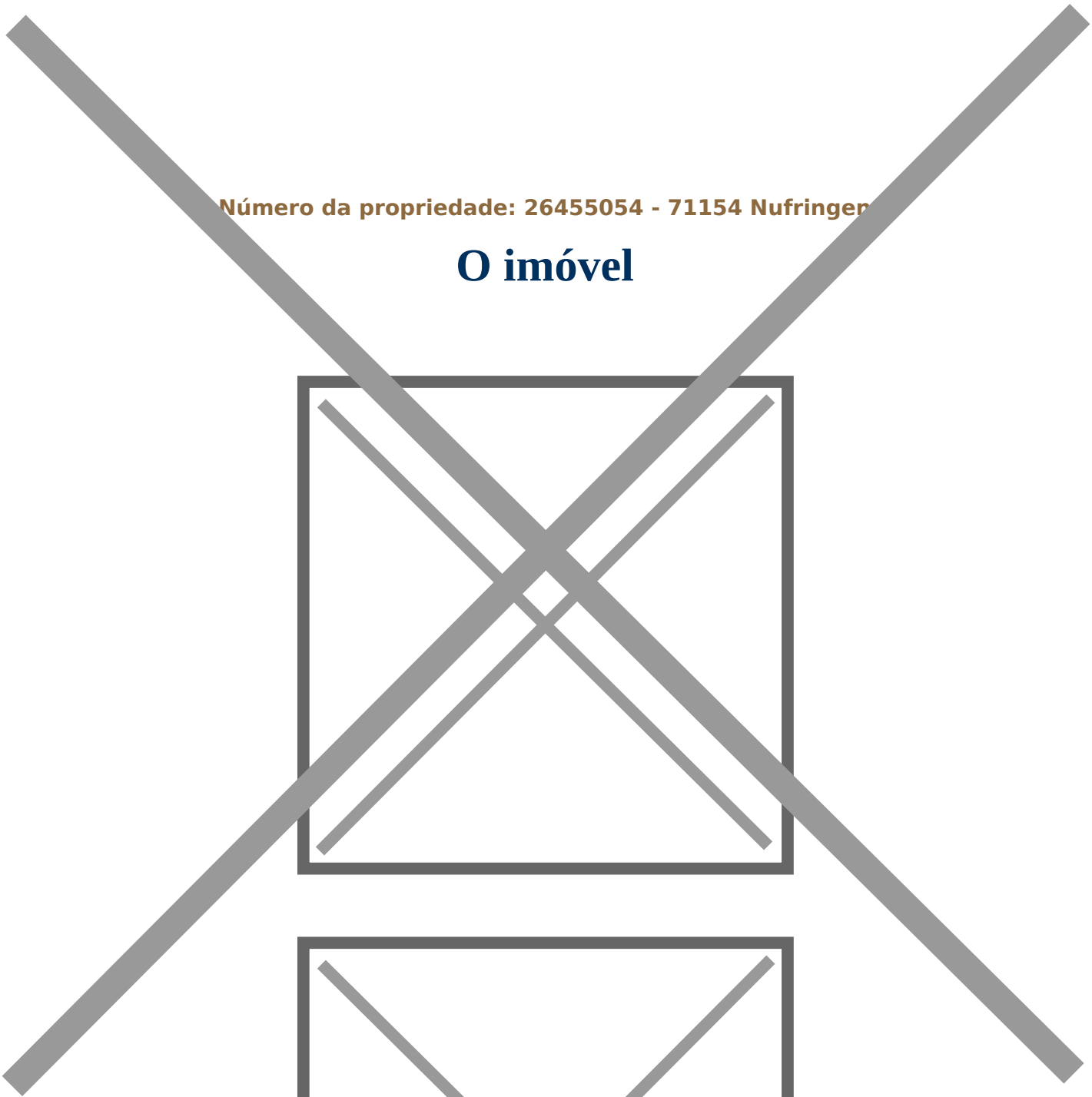
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



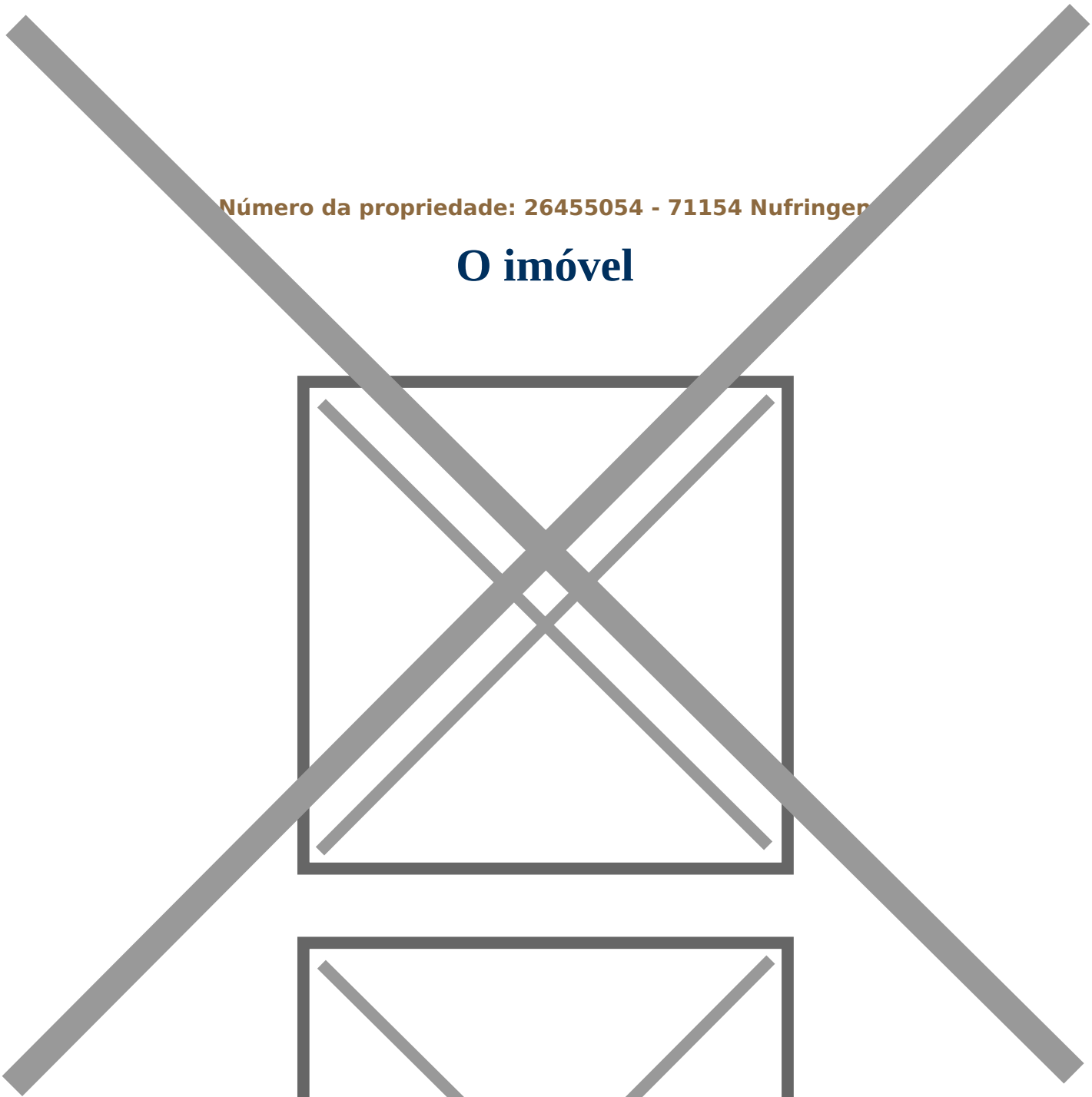
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



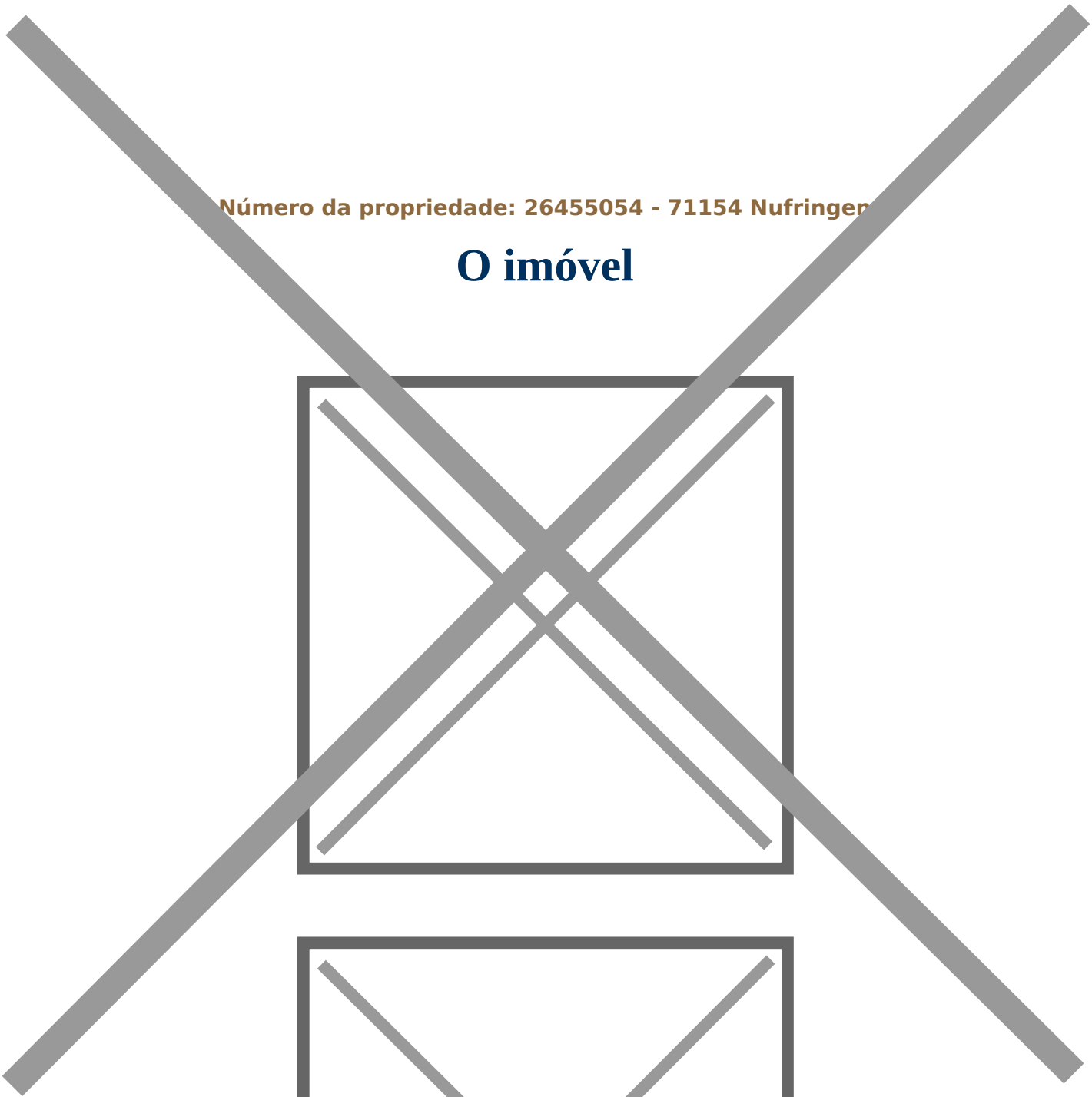
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



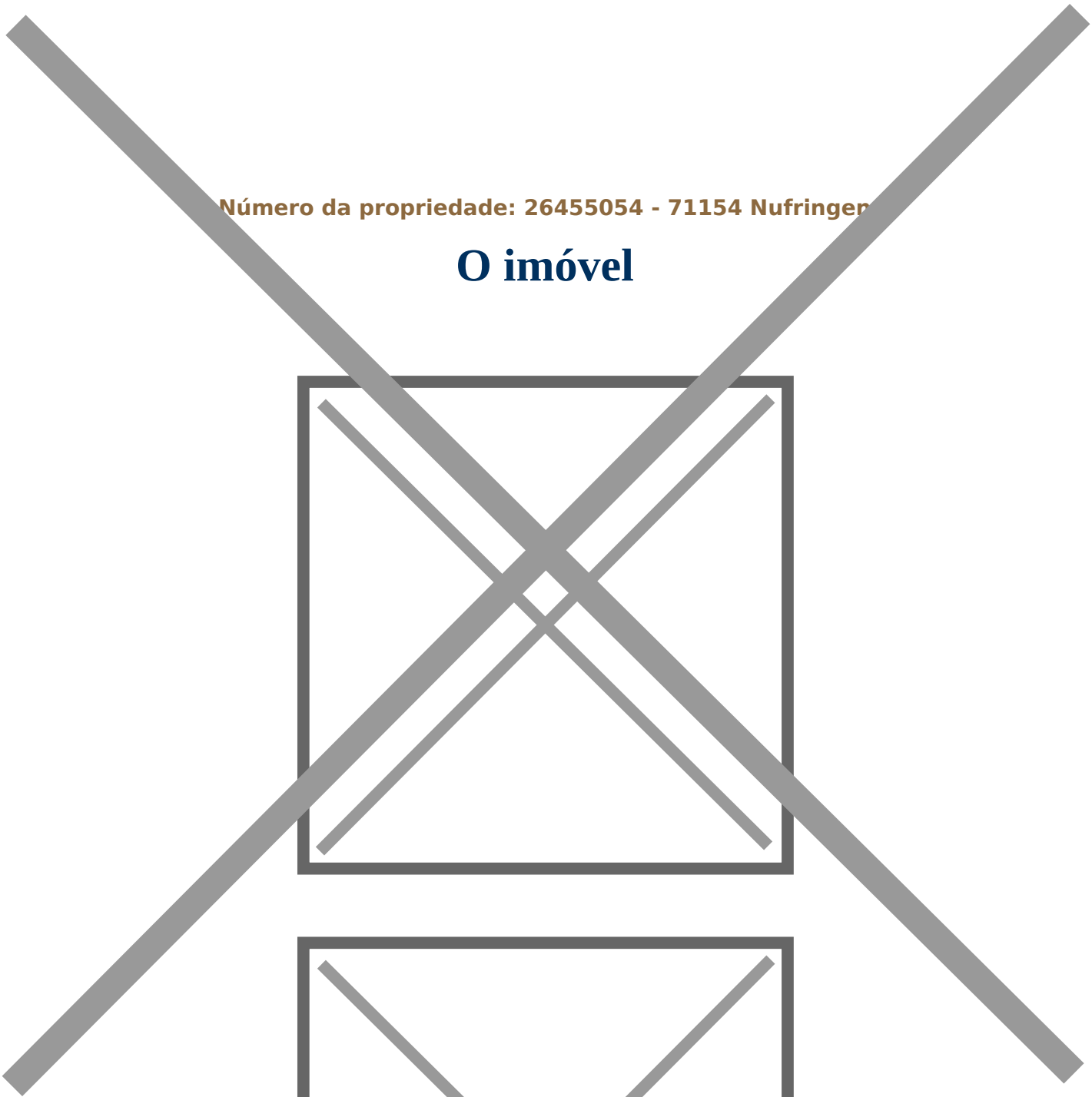
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



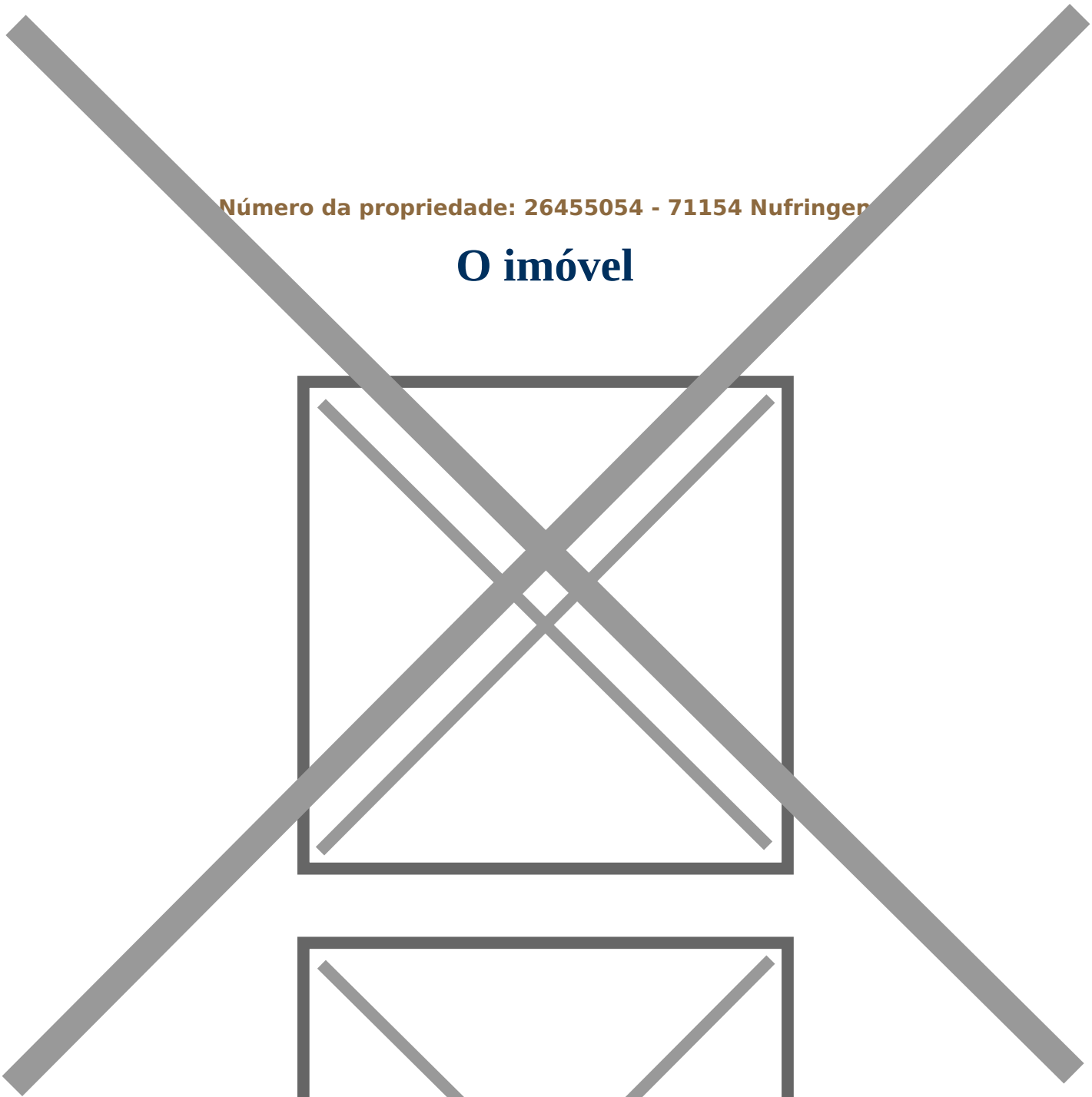
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



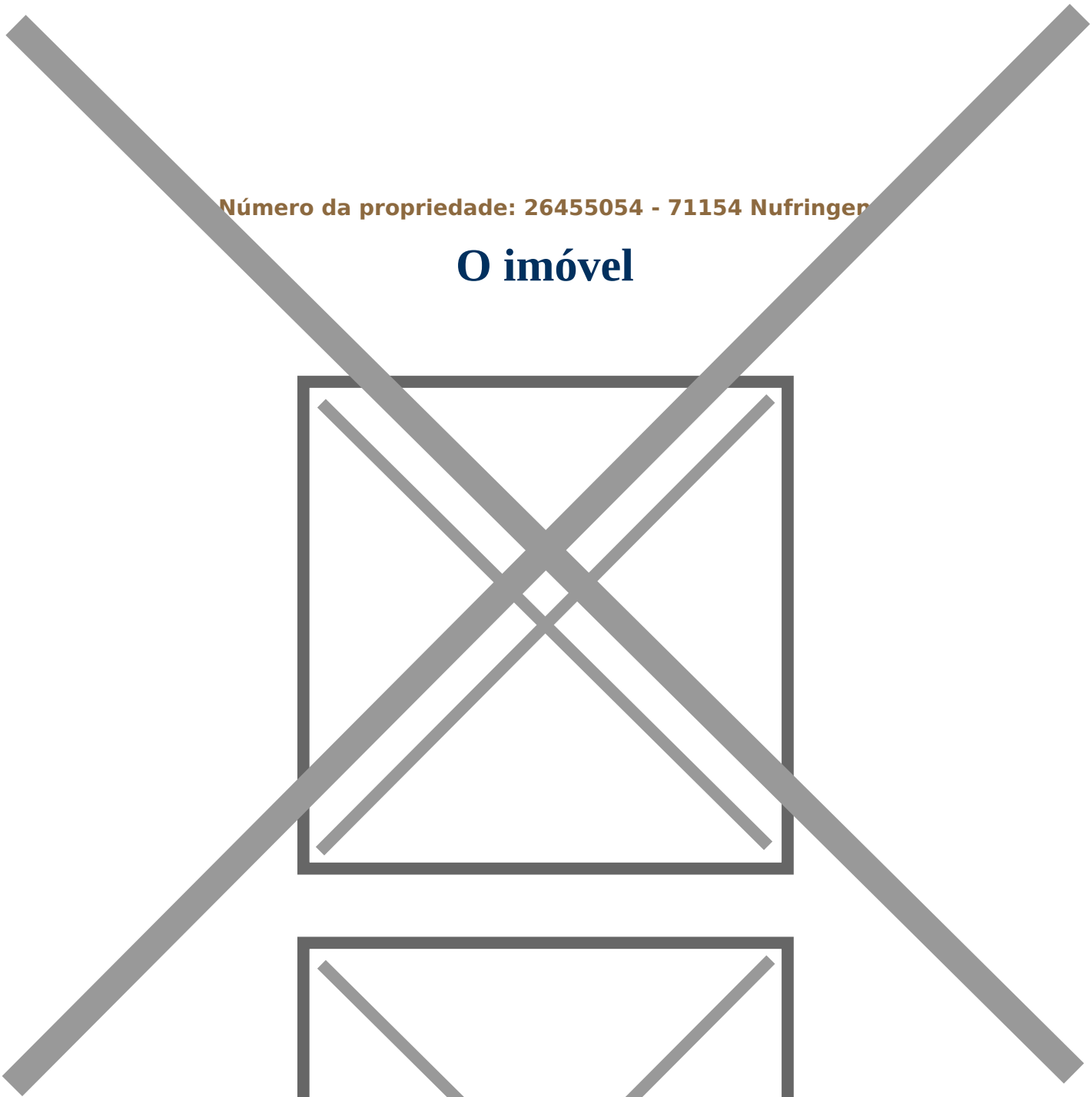
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



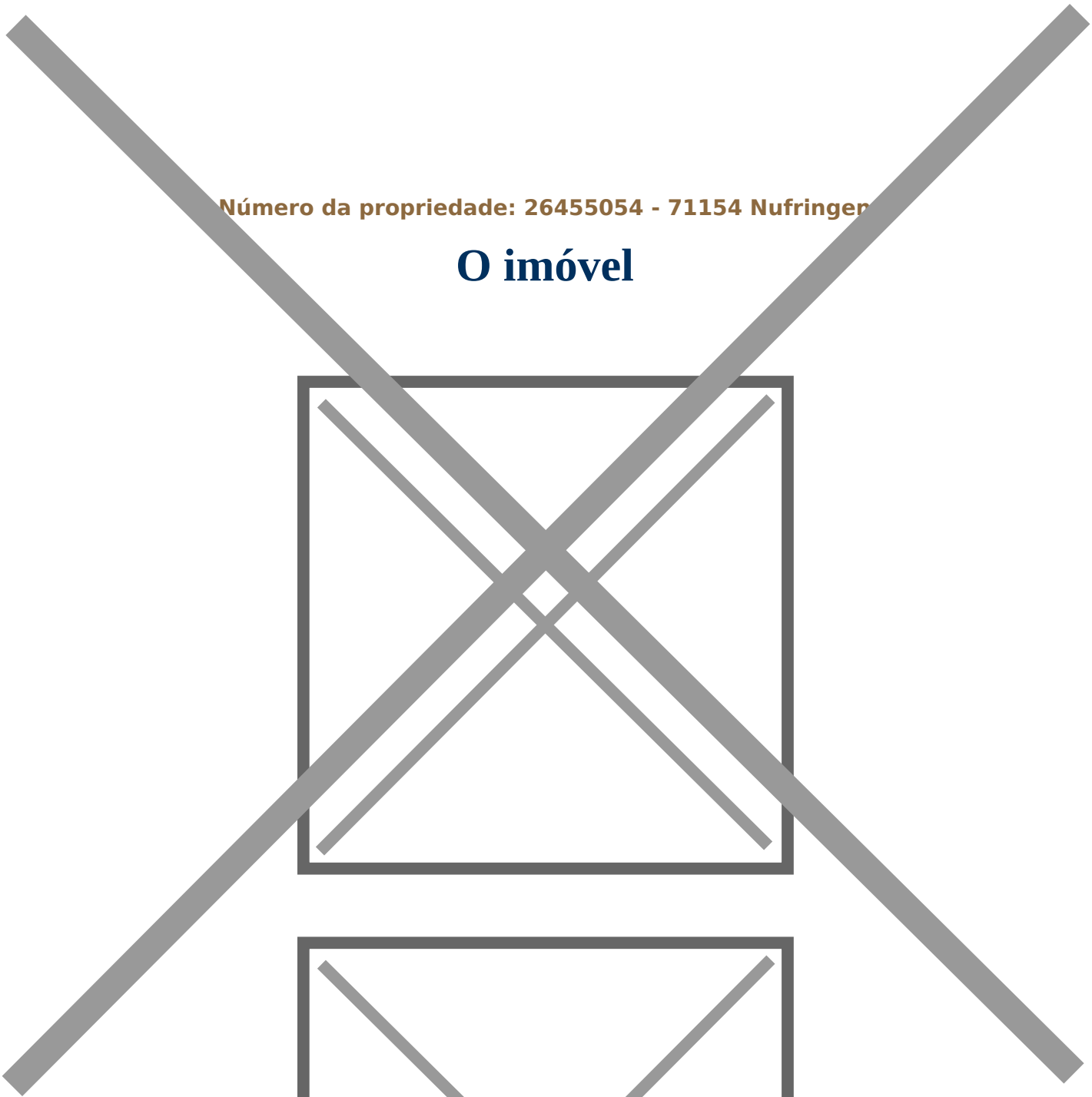
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



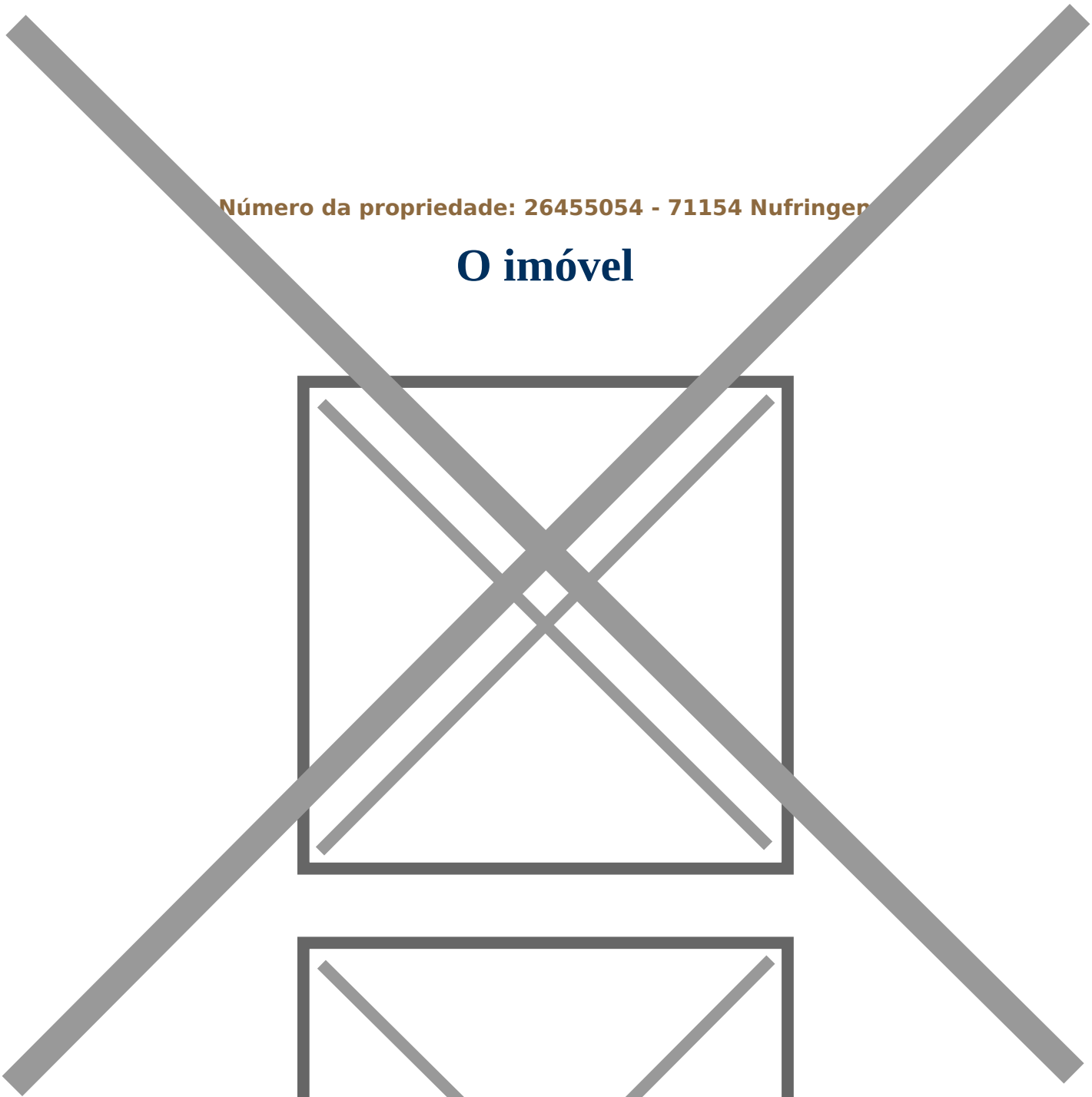
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



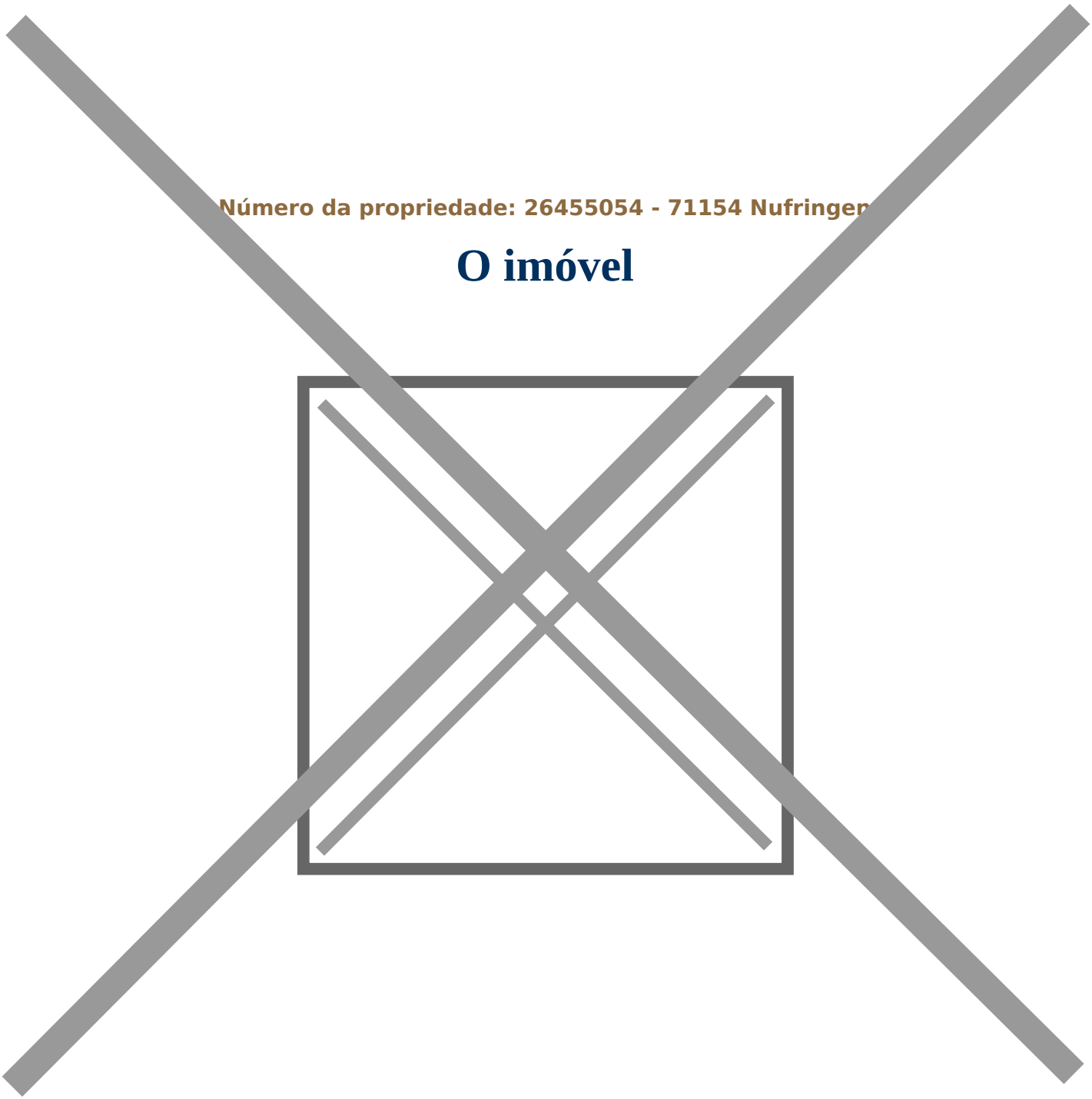
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



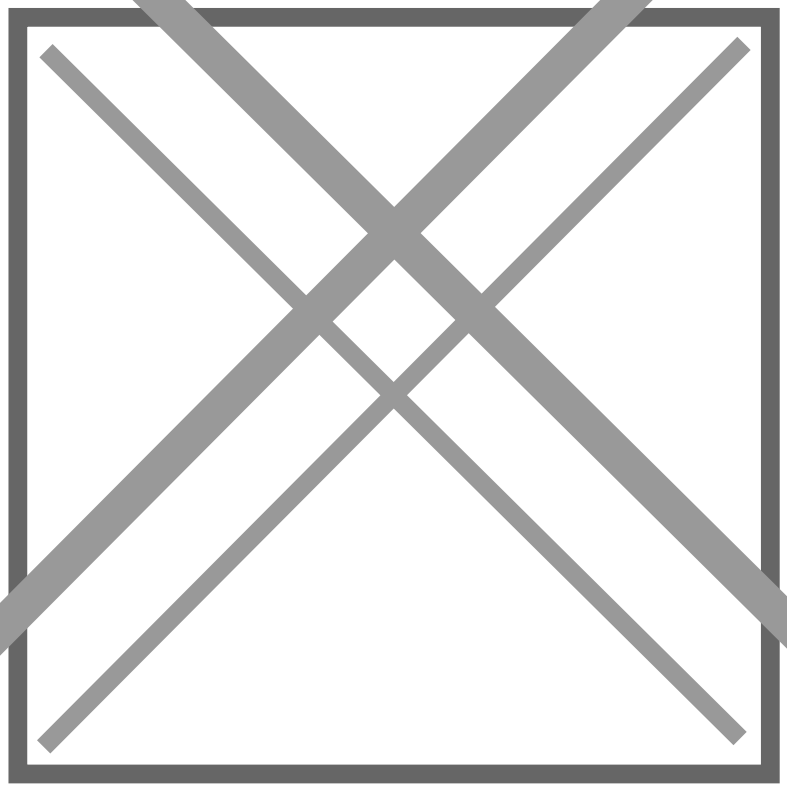
Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

O imóvel



Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Uma primeira impressão

Diese stilvolle Etagenwohnung vereint modernes Wohnambiente, großzügige Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität gerecht wird. Lichtdurchflutete Räume, ein durchdachtes Wohnkonzept und ausgewählte Materialien schaffen eine harmonische Atmosphäre, in der sich zeitlose Eleganz und modernes Wohnen perfekt ergänzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die einen einladenden ersten Eindruck vermittelt und die verschiedenen Wohnbereiche auf angenehme Weise miteinander verbindet. Die klare Raumaufteilung sorgt für ein offenes Wohngefühl und bietet gleichzeitig ausreichend Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Raumhohe Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine besondere Leichtigkeit. Die harmonische Verbindung der einzelnen Bereiche schafft ideale Voraussetzungen für gesellige Abende mit Familie und Freunden ebenso wie für entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Hochwertige Fliesen in ansprechender Holzoptik unterstreichen das warme und zugleich moderne Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende Balkon, der den Wohnbereich ins Freie erweitert. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, einer entspannten Kaffeepause oder einem gemütlichen Ausklang des Tages – hier genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das großzügige Hauptschlafzimmer überzeugt mit einer [illegible] Badezimmer. Die weiteren Zimmer eignen sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder stilvolles Homeoffice und lassen sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Zwei modern gestaltete, großzügige Badezimmer überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung, geschmackvolle Gestaltung und barrierefreie Ausführung. Klare Linien und ausgewählte Armaturen schaffen ein elegantes Gesamtbild und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch in technischer Hinsicht erfüllt die Immobilie hohe Ansprüche. Eine Fußbodenheizung sorgt in sämtlichen Räumen für angenehme Wärme, während dreifach verglaste Fenster zu einem ruhigen und behaglichen Wohnklima beitragen. Die moderne Wohnraumlüftung

unterstützt einen kontinuierlichen Luftaustausch und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine komfortable und barrierearme Erreichbarkeit gelegt. Der stufenlose Zugang zur Wohnung, barrierefreie Türen sowie ein Aufzug ermöglichen einen bequemen Alltag und machen die Immobilie für unterschiedliche Lebensphasen besonders attraktiv.

Das Gebäude wurde im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und mit Blockheizkraftwerk ergänzt das durchdachte Energiekonzept und verbindet zeitgemäße Gebäudetechnik mit einem bewussten Umgang mit Ressourcen.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, die komfortables und geschütztes Parken direkt im Gebäude ermöglichen.

Diese besondere Wohnung ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Sie bietet ein Zuhause für Menschen, die großzügige Raumverhältnisse, moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein hohes Maß an Lebensqualität zu schätzen wissen. Ein Wohnkonzept, das heute begeistert und auch in Zukunft überzeugt.

Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Detalhes do equipamento

- KfW 55 Effizienzhaus
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- Hauseingangstüre mit Dreifachverr[illegible]lung
-barrierefrei
-barrierefreie Türen
-Stufenloser Zugang zur Wohnung
-Aufzug
-Holzoptik- Fliesen
- Alle Räume mit W-Lan Anschl[illegible]
-Wohnraumlüftung
- 2 Bäder
-2 TG Stellplätze
-...

Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Tudo sobre a localização

Geographische Lage & Infrastruktur
Nufringen liegt 1,5 km nordwestlich der Autobahn A 81 (Singen–Stuttgart) und direkt nordwestlich an der Bundesstraße 14 (Stockach–Stuttgart). Zudem durchquert die Gäubahn (Stuttgart–Singen) den Ort mit der Linie S1 (Kirchheim/Teck–Stuttgart–Herrenberg) der S-Bahn Stuttgart und verfügt über einen S-Bahn-Haltepunkt mit kostenlosen P+R-Plätzen. Über die Autobahn bzw. mit der S-Bahn sind der ca. 35 km entfernte Flughafen Stuttgart und die Landeshauptstadt Stuttgart gut zu erreichen. Mit der Buslinie 753 (Gärtringen – Nufringen – Rohrau) ist Nufringen seit Dezember 2017 auch wieder an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Damit ist auch die Nachbarortschaft Rohrau mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Am Standort Nufringen befindet sich die Unternehmenszentrale und das Europa-Lager der Ernst Binder GmbH. Das Unternehmen SULT Staub- und Lufttechnik hat seinen Sitz im Gewerbegebiet Nufringen. In der Gemeinde befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, eine Postagentur sowie zwei Bankinstitute.
Bildung
Die Bildungseinrichtungen bestehen aus drei kommunalen Kindergärten, Schulstraße, Steigstraße und Zeppelinstraße mit insgesamt 11 Gruppen. Zudem die private Kinderkrippe Seepferdchen GbR und die Grundschule im Wiesengrund. Die weiterführenden Schulen innerhalb des Landkreises Böblingen sowie die Universitäten in Tübingen und Stuttgart sind mittels ÖPNV gut zu erreichen.
Freizeit & Gestaltung
Den Nufringer Vereinen stehen Sportstätten ((Kunst)Rasenplätze, Leichtathletikstadion, Schießbahn, Tennisplätze, 2 Mehrzweckhallen) sowie zahlreiche Vereinsräume zur Verfügung. Die Vereine sind unter dem Dach der Arbeitsgemeinschaft der Nufringer Vereine organisiert. Die Gemeinde verfügt über ein Bouleplatz, Bolzplatz, Beachvolleyballfeld, Basketballplatz, Spielplätze, ein Kleinspielfeld, eine Bocciabahn sowie zwei Mehrzweckhallen.
Pflege & Aktivitäten
In der Gemeinde ist auch das Samariterstift Nufringen angesiedelt, ein Altenpflegeheim mit 32 Plätzen, das als erste Einrichtung im Landkreis Böblingen komplett nach dem Hausgemeinschaftsmodell gebaut wurde und betrieben wird. Darüber hinaus bietet es eine Begegnungsstätte, die von der Gemeinde erstellt wurde und betrieben wird.

Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Outras informações

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 der 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 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 und wissen für Sie nicht, den 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.

Número da propriedade: 26455054 - 71154 Nufringen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martina Oroz

Poststraße [illegible], 71[illegible] Böblingen
Tel. +49 7031 - 6[illegible]016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com