

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Weber

+49 172 9920040

info@weber-immobilienberatung.de

www.weber-immobilienberatung.de

Verkaufspreis 325.000 €
zzgl. 2,975 % Maklerprovision

Adresse: Waldstraße 21, in 71126 Gäufelden-Nebringen

Immobilienart:	Einfamilienhaus mit UG, EG, DG und großem Garten
Baujahr:	1970
Umbau / modernisiert:	2010-2026 u.a. ausgebautes Dachgeschoss
Grundstücksfläche:	439 m ²
Wohnfläche:	ca. 108 m ² (Nutzfläche ca. 25 m ²)
Energieeffizienzklasse	wird neu ermittelt
Zimmer:	4,5 x (2,5 x EG, 2 x DG)
Schlafzimmer:	2 x
Ess-/Wohnzimmer:	2 x
Küche:	1 x
Badezimmer:	2 x mit 2 x Dusche 2 x WC und 1 x Badewanne
Einzeldusche	1 x (UG, neben dem Saunaraum)
Außenstellplatz:	1 x mit Carport und Garage
Wasch-/Kellerraum:	1 x
Abstellraum:	3 x
Heizungsart:	Elektro-Direktheizung (und Kaminofen im EG)
Bezugsfertig:	ab 01.11.2026

Zum Verkauf steht ein ausgebautes und modernisiertes Fertighaus (BJ 1970 als Komforthaus) mit massiver Unterkellerung, toller Sauna mit Ruheraum und großem Gartenbereich mit Terrasse. Das Einfamilienhaus punktet u.a. mit einer ausgezeichneten Lage, großen lichtdurchfluteten Zimmern, viel Gestaltungsfreiraum im Außenbereich, modern renovierten Badezimmern und einem top Preis.

Außenbilder und Eingangsbereich



Haus Vorderansicht



Haus Rückseite



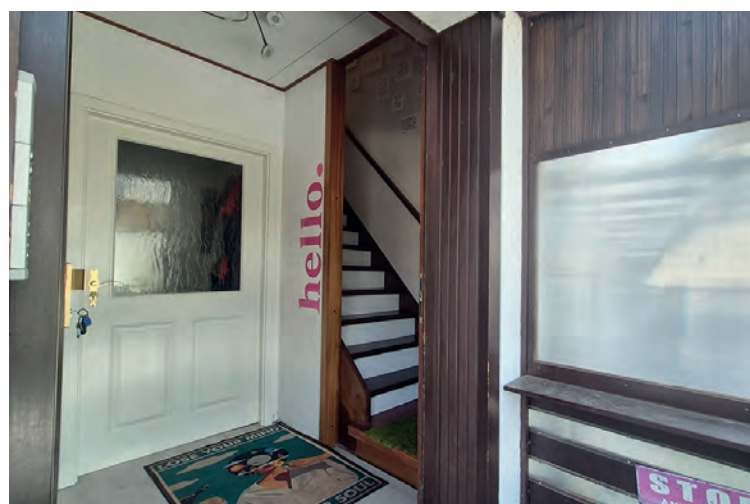
Seitliche Vorderansicht



Garage und Eingang zum Garten



Eingangsbereich von Außen



Haus Eingangsbereich im EG

Erdgeschoss



Großes Ess- und Wohnzimmer



Ess- und Wohnzimmer zur Küche



Einbauküche von 2010



Kinder / Arbeitszimmer im EG



Renoviertes Bad von 2021



Badezimmer mit Duschkabine

Bilder vom Obergeschoss / Dachgeschoss



Treppe zum OG / DG



Zugang zum DG mit großer Diele



Großes Wohnzimmer (Kinderzimmer)



Schlafzimmer im DG



Schlafzimmer im DG

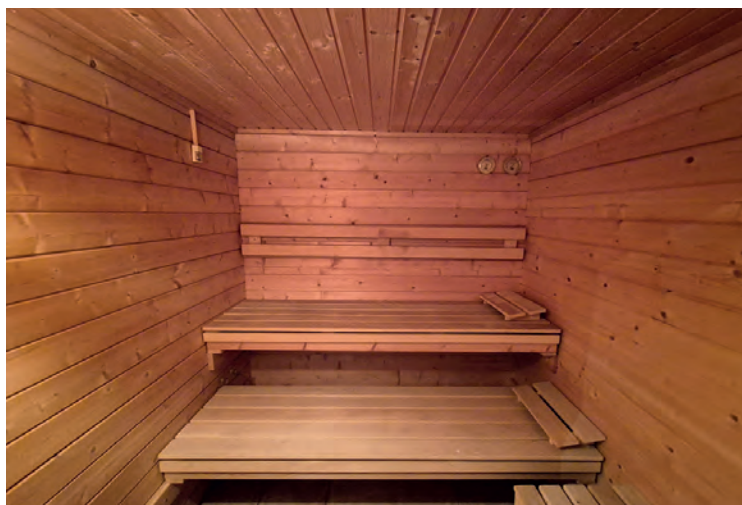


Badezimmer mit Badewanne (2026)

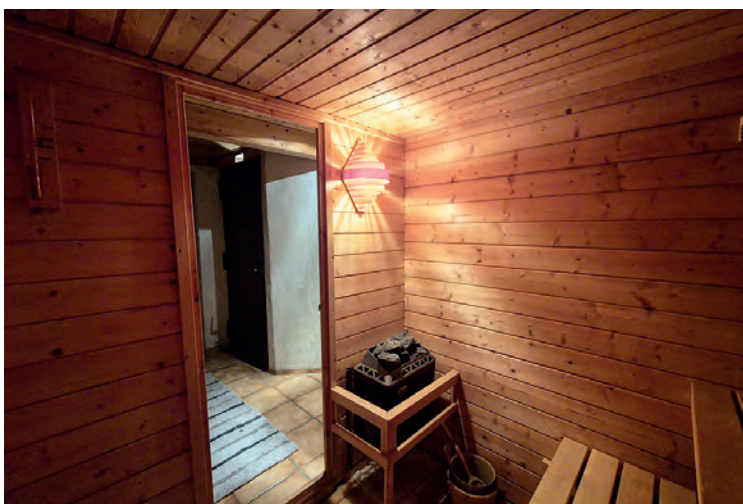
Bilder Untergeschoss (massiver Kellerbau)



Sauna mit Ruheraum



5 Personen Sauna mit 2 x Liege



Sauna mit Blick zum Kellerbereich



Abstellraum mit Duschkabine



Großer Lager- und Abstellraum



Umgebauter Kellerraum zum Zimmer

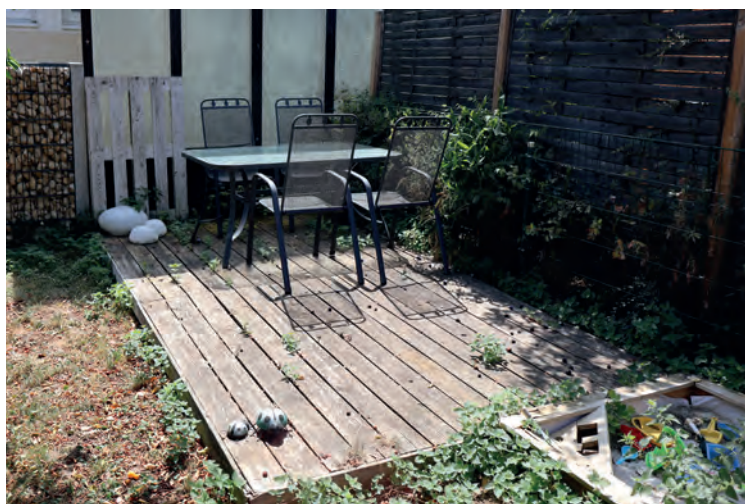
Bilder Garten-Außenbereich



Gemütliche Außenterrasse



Gartenbereich Rückseite



Kleiner Sandkasten + Holzterrasse



Kleine Holzterrasse



Gartenbereich längliche Rückseite



Grünbereich auf der Vorderseite

LAGE-PLAN Genehmigt
 24. MRZ. 1969
 Landratsamt

4. Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 (bebaute Fläche 92 m²)

1. Wohnzimmer	5,303 x 4,312	= 22,87 m ²
3. Elternzimmer	4,405 x 4,312 - 0,735 x 1,25	= 18,07 m ²
4. Kinderzimmer	4,312 x 2,354	= 10,15 m ²
6. Küche	2,369 x 4,312	= 10,22 m ²
7. Bad - WC	1,715 x 3,16	= 5,34 m ²
8. Flur	4,909 x 1,12	= 5,50 m ²
9. Diele	2,077 x 1,17	= 2,43 m ²
10. Windfang	1,87 x 1,36	= 2,55 m ²
11. Abstellraum	1,87 x 0,84	= 1,58 m ²
Treppe oder Abstellraum	3,116 x 0,965 = 3,01 m²	
Wohnfläche	78,33 m²	

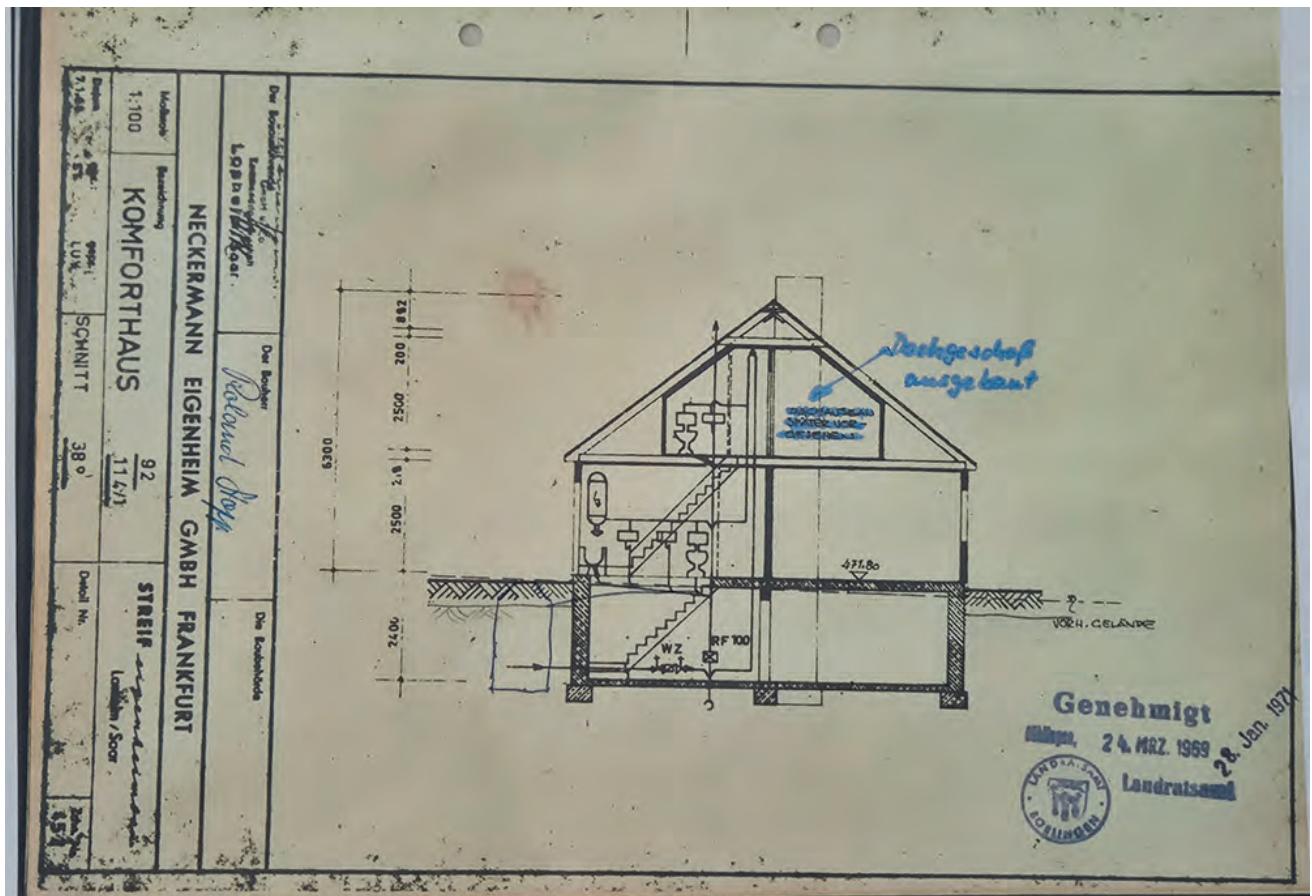
Frankfurt/Main, den.....

Der Bauherr: *Roland Pöpp*

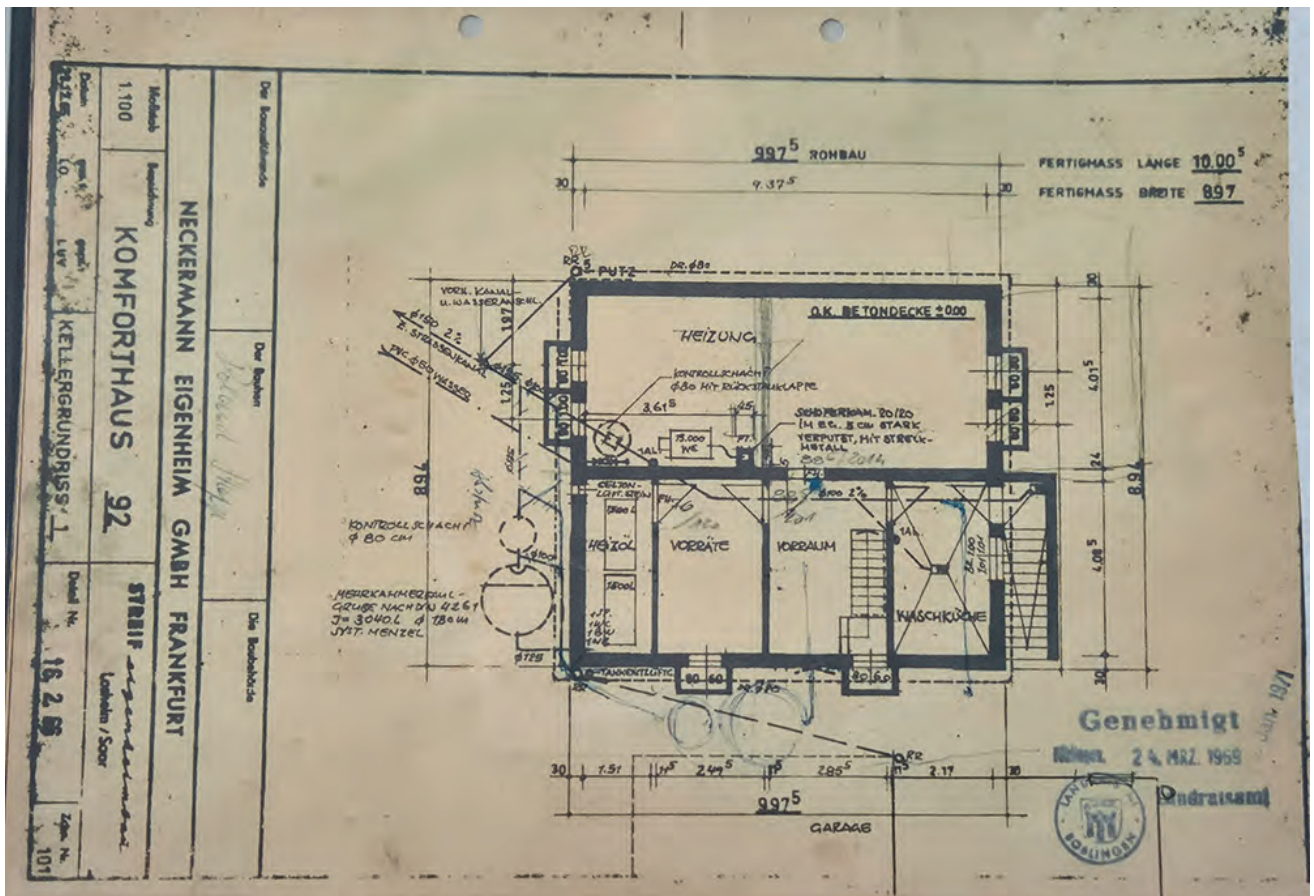
Der Architekt: *H. K.*

Beckmann Eigenheim GmbH
 6000 Frankfurt i.
 Mainauer Landstr. 360-400

fertig
 1.11.67



****** Vielen Teile im Haus wurden neu modernisiert und umgestaltet.

[illegible]

**** 1970 war das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut**

Lage- und Ortsbeschreibung

Das Kaufobjekt befindet sich in einer sonnigen und ruhigen Lage in Nebringen (der größte Ortsteil der Gemeinde Gäufelden mit knapp über 4000 Einwohnern) in direkter Nähe zur Natur mit viel Feldern und Wäldern. Einwohner schätzen hier das sichere und angenehme Umfeld und den hohen Lebensstandard.

Fußläufig erreicht man schnell alle wichtigen Dinge des alltäglichen Bedarfs. Die nächste Apotheke ist nicht einmal 300 Meter entfernt, genauso wie der Dorfbäcker und ein Friseur. Die nächste Sparkasse erreicht man, wie auch die Öschelbronner Straße (quasi Hauptstraße) bereits nach 500 Metern, wo sich viele Kleingeschäfte, eine Zahnarztpraxis oder ein Edeka Center (am Ortsende) befinden. Der Bahnhof Gäufelden, mit direktem Anschluss zur S-Bahn, von Herrenberg über Böblingen - Stuttgart bis nach Plochingen bzw. Kirchheim unter Teck, erreicht man ebenfalls schon nach 850 Metern.

In Nebringen gibt es zudem einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, ein Industriegebiet am Ortsrand mit vielen Handwerkern und Geschäften, Postfilialen, Spielplätze und zahlreiche Freizeit- und Vereinsangebote. Die ganze Gemeinde Gäufelden bzw. Region ist sehr beliebt, aufgrund der hervorragenden Infrastruktur in einer der wirtschaftsstärksten Regionen von Baden-Württemberg. Die Mikro- und Makrolage dieser Immobilie in Nebringen ist also optimal für viele Berufsgruppen, jede Altersklasse, jeden Familienstand, auch mit Haustieren wie Hunde oder Katzen.

Die nächste Stadt (Herrenberg) erreicht man in wenigen Minuten mit dem Auto, der Bahn oder sogar mit dem Fahrrad. Den Schwarzbuch, die Schwarzwaldregion, die schwäbische Alb oder Großstädte wie Böblingen, Tübingen / Reutlingen, Calw oder Stuttgart erreicht man ebenfalls schnell und einfach über Bundesstraßen, der Autobahn A81 und mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Wenn Sie diese (preislich) attraktive Kaufobjekt erwerben, haben Sie ein praktisches und sofort bewohnbares Einfamilienhaus für sich selbst oder als Vermieter. Gerade im Keller oder im Außenbereich gibt es noch viele Möglichkeiten zur freien Gestaltung. Ob für den privaten Gebrauch, zum Vermieten bzw. als attraktive Kapitalanlage, ist dieses Fertighaus eine top Gelegenheit für jeden, der aktuell ein Einfamilienhaus in der Gemeinde Gäufelden sucht.

Alle weiteren Fragen zum Kaufobjekt, beantworten wir Ihnen gerne vorab und bieten Ihnen gerne eine persönliche Führung vor Ort an, damit Sie sich von dieser schönen Immobilie überzeugen können!

Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Wolfgang Weber Immobilien & Beratung,

Rosengartenstr.24,

71083 Herrenberg,

Tel. 07032 991363,

Mail: info@weber-immobilienberatung.de,

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein Brief mit der Post oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.