Exposé zum Mehrfamilienhaus in Nufringen

Ihr Ansprechpartner
Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Verkaufspreis 800.000 €
zzgl. 2,38 % Maklerprovision

Adresse: Steigstraße 10, in 71154 Nufringen

Immobilienart:	Zweifamilienhaus mit UG, EG, OG und DG
Baujahr:	1964
Grundstücksfläche:	523 m²
Wohnfläche:	232,96 m²
Energieeffizienzklasse	G
Zimmer:	8,5 (3 x EG, 3 x OG, 2,5 x DG)
Schlafzimmer:	3 x
Ess-/Wohnzimmer:	3 x
Küche:	3 x
Balkon:	3 x (2 x zur Südseite und 1 x zur Nordseite)
Badezimmer:	3 x mit begehbarer Dusche, Badewanne und WC
(Gäste-)WC:	4 x (UG, EG, OG und DG)
Garagenstellplatz:	1 x Doppelgarage mit großer Einfahrt
Abstell-/Kellerraum:	1 x / 2 x
Waschraum:	1 x
Heizungsart:	Ölheizung (2015) und Solaranlage für Warmwasser
Bezugsfertig:	ab sofort

Zum Verkauf ein großes Mehrfamilienhaus in schöner Lage mit großem Grundstück sowie Garten, einer Doppelgarage und weitläufigem Raumangebot für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Viele Dinge wurden saniert und modernisiert (wie z.B. Bäder, Küchen, Balkone, Dachziegel oder die Heizung). Diese Immobilie eignet sich ideal zum Bewohnen oder auch als attraktive Kapitalanlage.

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Außenbilder vom Mehrfamilienhaus und Grundstück

Außenansicht 1

Außenansicht 2

Außenansicht 3

Außenansicht mit Einfahrtsbereich

Hofeinfahrt und Doppelgarage

Doppelgarage innen gestrichen 2026

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Außenbilder vom Mehrfamilienhaus und Grundstück

Zugang zum hinteren Gartenbereich

Hinterer Gartenbereich von oben

Hinterer Gartenbereich von oben

Seitlicher Garten und Wintergarten

Seitlicher Gartenbereich

Gartenbereich zur Straße

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Eingangsbereich, Treppenhaus und Außenbalkone

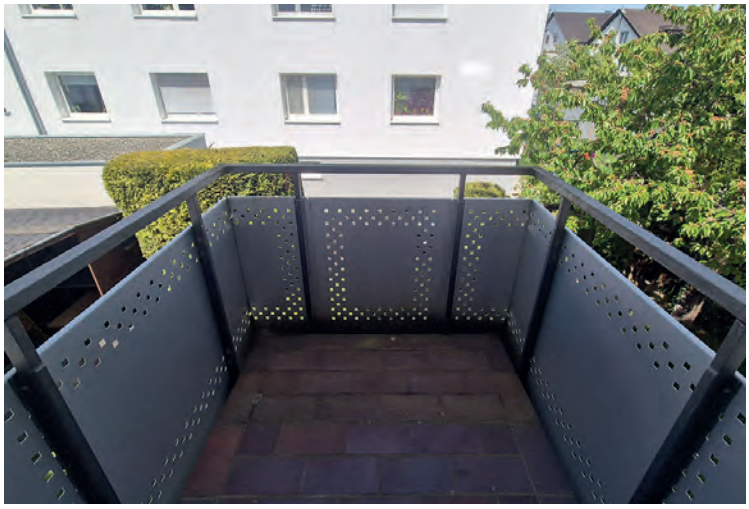
Haupteingangsbereich

Treppenhaus zum UG und EG

Wintergarten der EG-Wohung

Großer Balkon der EG-Wohnung

Großer Balkon der OG-Wohnung



Kleiner Balkon der OG-Wohnung

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bilder der EG-Wohnung Part 1

Eingangsbereich EG-Wohnung

Badezimmer EG-Wohnung

Wohnzimmerbereich EG-Wohnung

Wohnzimmer in Richtung Küche

Offener Küchenbereich

Einbauküche und Wintergarten

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bilder der EG-Wohnung Part 2

Raumaufteilung Küchenbereich

Kamin im Ess- und Wohnzimmer

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Gäste-WC im EG

Balkon zur Südseite

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bilder der OG-Wohnung

Wohnzimmerbereich im OG

Küchenbereich im OG

Arbeitszimmer im OG

Schlafzimmer im OG

Badezimmer im OG

Balkon zur Südseite im OG

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bilder der Dachgeschosswohnung

Zugangsbereich zur DG-Wohnung

Kleines Vorzimmer (Gästezimmer)

Küchenbereich im Vorraum

Badezimmer

WC-Bereich

Raumaufteilung vom Wohnzimmer

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

2 Bilder Dachgeschosswohnung und 4 x UG (Keller)

Schlafzimmer OG-Wohnung

Wohnzimmer OG-Wohnung

Waschraum im UG

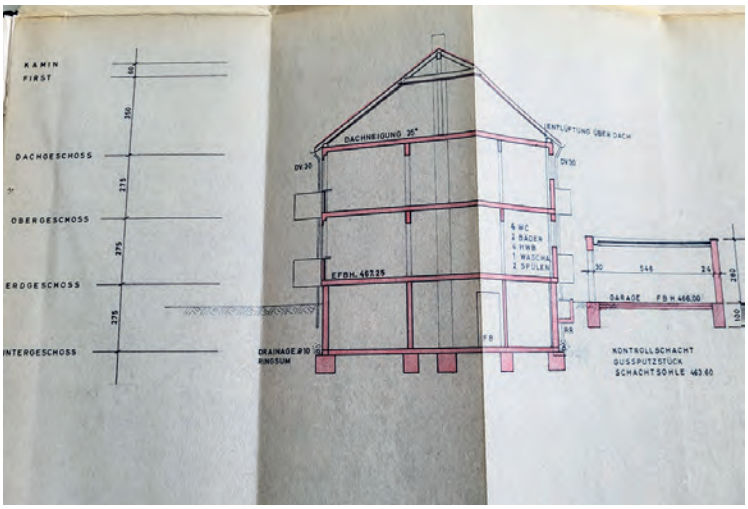
Kellerraum im UG

WC im UG

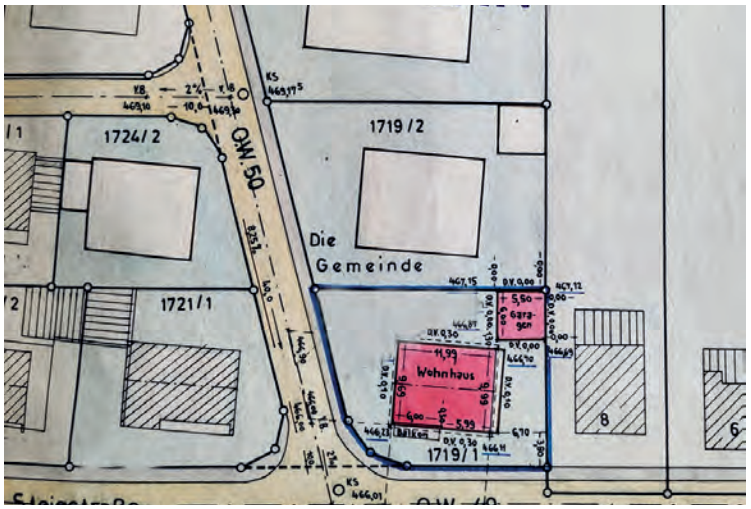
Abstellraum im UG

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

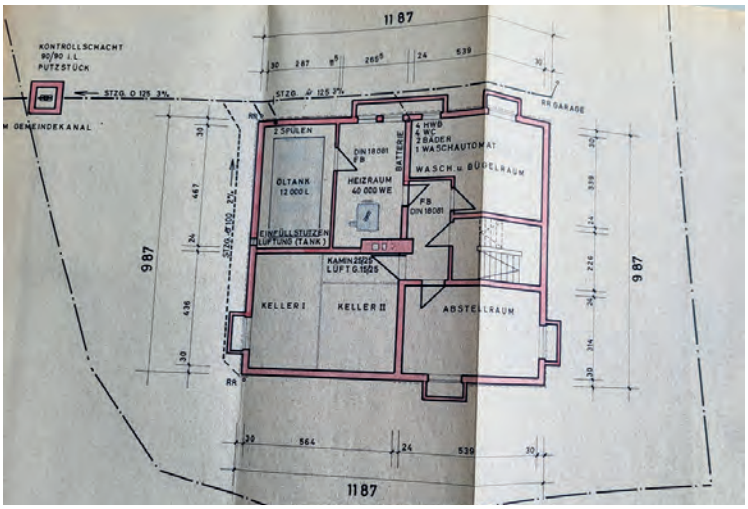
Bauplan, Lageplan und Energieausweis



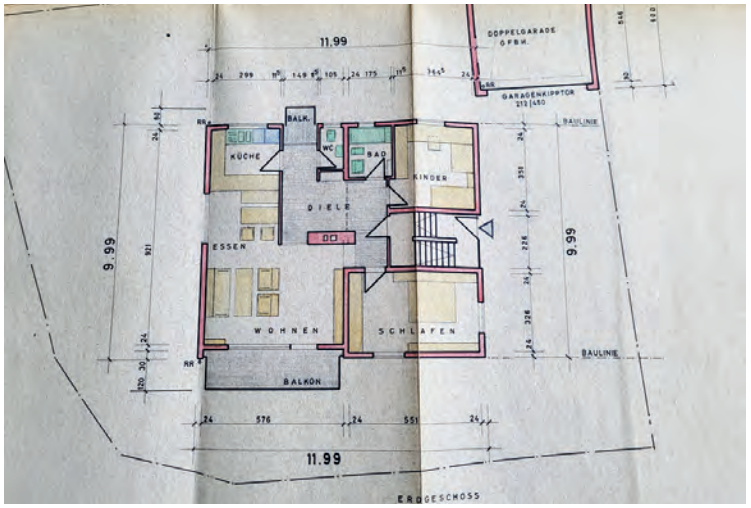
Bauplan vom Mehrfamilienhaus



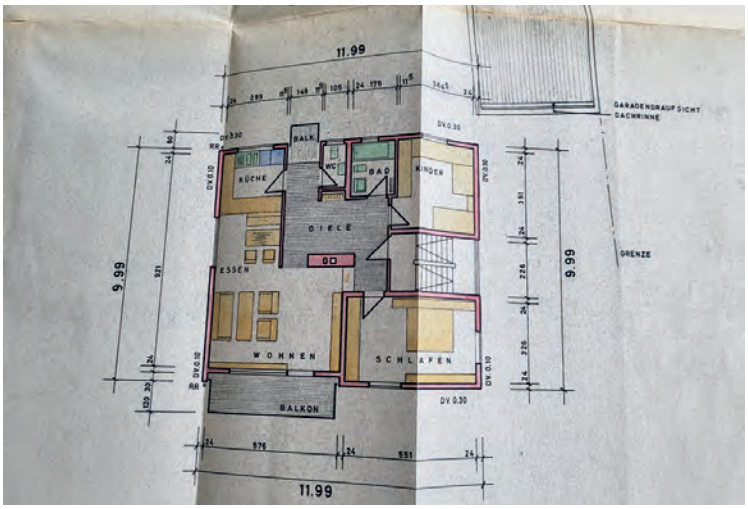
Lageplan



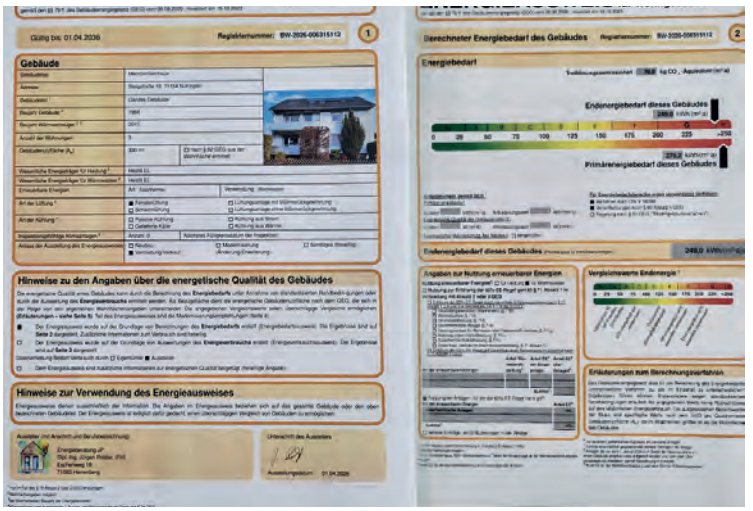
Bauplan-Skizze Untergeschoss



Bauplan-Skizze Erdgeschoss



Bauplan-Skizze Obergeschoss



Auszüge Energie- / Bedarfsausweis

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Lage- und Ortsbeschreibung

Das modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in der Steigstraße 10 von Nufringen in einer schönen und ruhigen Lage am Rande der Gemeinde und in der unmittelbaren Nähe zur Hauptstraße, welche nach Herrenberg, Gärtringen und zur Autobahn A81 liegt. Die direkte Umgebung ist geprägt von vielen weiteren Wohnhäusern und Wegen in die Natur.

Fußläufig ist man von hier aus schnell im Zentrum von Nufringen oder in der Natur mit vielen Feldwegen, Wäldern oder dem Schönbuch. Die Hauptstraße bzw. Umgehungsstraße, u.a. mit Friseur + Kosmetikstudio, Supermarkt, Dorfladen, Apotheke, Bäcker, Café, Bar, Banken, Kindergarten oder Tankstelle, erreicht man schon nach 200 Metern. Die S-Bahn-Station erreicht man ebenfalls schon nach 600 Metern, was in Kombination der Nähe zur Autobahn, die hervorragende Verkehrsanbindung von Nufringen auszeichnet.

Nufringen hat knapp 6000 Einwohner und ist bekannt für seine moderne Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und einem angenehmen Wohnen im Grünen am Rande des Schönbuchs. Ebenso punktet die Gemeinde mit der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Herrenberg, Böblingen, Sindelfingen oder Stuttgart. So erreicht man alle wichtigen Dinge bzw. Einrichtungen und Geschäfte in wenigen Minuten.

Die vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, insbesondere der Naturpark Schönbuch u.a. mit seinem Schönbuchturm, Naturfreudehaus, Wildgehege oder kilometerweiten Naturpfaden durch den Wald, sorgen für ein schönes und angenehmes Lebensgefühl mit viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Nicht nur deshalb sind die Immobilien in Nufringen bei Singles, Paaren, Familien und Berufspendlern sehr gefragt. Attraktive Arbeitsplatzangebote, viele Vereinsangebote, jährliche Feste und kilometerweite Wander- und Radwege, sorgen dafür, dass sich die Menschen hier wohlfühlen und natürlich auch viele Haustiere.

Wenn Sie sich also für einen Kauf von diesem Mehrfamilienhaus entscheiden, können Sie sicher sein, ein tolles Wohnobjekt oder Kapitalanlage, mit angenehmem Umfeld, in einer wirtschaftsstarken Region erworben zu haben.

Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Abschließende Informationen

Wichtiger und aktueller Mieter-Hinweis

Aktuell ist die OG-Wohnung vermietet. Der Mieter mietet seit vielen Jahren die OG-Wohnung und weiß über die Verkaufsabsicht Bescheid. Er wird bei einem kompletten Hausverkauf zur eigenen Nutzung, umgehend ausziehen.

Der persönliche Wunsch wäre aber, dass er die OG-Wohnung weiterhin mieten kann. Infolgedessen ist dieses Mehrfamilienhaus auch für potentielle Käufer interessant, die nicht das ganze Mehrfamilienhaus zur Eigennutzung (direkt) benötigen oder für Kapitalanleger, weil gleich ein verlässlicher Mieter vorhanden ist. So wären das UG, EG und DG, als auch der komplette Garten und die Einfahrt mit Doppelgarage voll und zum individuellen Bedarf nutzbar bzw. bewohnbar.

Wie beschrieben, ist ein kompletter Kauf mit unkompliziertem Auszug des aktuellen Mieters auch kein Problem. Diesbezüglich ist ein Austausch zwischen allen Beteiligten jederzeit möglich.

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.