Exposé zum Reihenhaus in Nufringen



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

Verkaufspreis 309.000 €
zzgl. 2,975 % Maklerprovision

Adresse: Herzogenhornstr. 22, in 71154 Nufringen

Immobilienart:	Einfamilien-Reihenhaus mit UG, EG, OG und DG
Baujahr:	1976
Grundstücksfläche:	138 m²
Wohnfläche:	91,61 m²
Energieeffizienzklasse	wird neu ermittelt
Zimmer:	5 x (1 x EG, 3 x OG, 1 x DG)
Schlafzimmer:	2 x + 2 x Kinder-/Arbeitszimmer
Ess-/Wohnzimmer:	1 x
Küche:	1 x
Balkon:	1 x zur Südseite
Badezimmer:	1 x mit Duschkabine und WC (OG)
(Gäste-)WC:	1 x (EG)
Garagen / Stellplätze:	1 x Garage mit Stellplatz (+ 1 x gemeinsam)
Wasche-/Kellerraum:	1 x Waschraum + 1 x Abstellraum (UG)
Heizungsart:	Ölheizung und Solaranlage für Warmwasser
Bezugsfertig:	ab sofort

Zum Verkauf ein gemütliches Reihenhaus in schöner Lage mit raffinierter Raumaufteilung. Hier wohnt man komfortabel auf 2 Etagen, mit gemütlichen Gartenbereich, eingehauster Terrasse und lichtdurchfluteten Räumen. Eine Garage (mit elekt. Tor und Zufahrtsbereich) und ein Stellplatz (gemeinschaftliche Nutzung) bietet zudem Abstellmöglichkeiten für bis zu drei Fahrzeuge. Über die Jahre wurde Vieles saniert und renoviert, weshalb man sich hier schnell einlebt und wohlfühlt.

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

Außenbilder, Garage und Eingangsbereich



Garage und Stellplatz



Gemeinschaftsparkplatz



Reihenhaus



Eingangsbereich



Eingangsbereich offen



Erster Blick im EG

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

Erdgeschoss Bilder Part 1



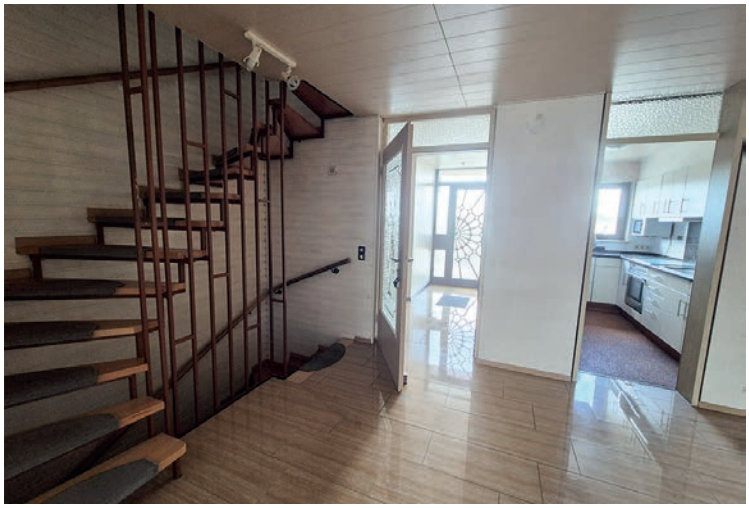
Eingang und Gäste-WC



Gäste-WC im EG



Blick zum Ess- und Wohnzimmer



Blick zu Treppe und Küche



Einbauküche (2009)



Einbauküche + elektrische Geräte

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

Erdgeschoss Bilder Part 2



Aufteilung Wohn- und Esszimmer



Blick in Richtung Eingang



Zugang zur eingehausten Terrasse



Eingehauste Terrasse



Gemütlicher Kamin-Holzofen



Gartendurchgang mit Akkordeon-Tür

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

Gartenbereich und 1. OG



Eigener Gartenbereich mit Sichtschutz



Garten mit direktem Zugang zum UG



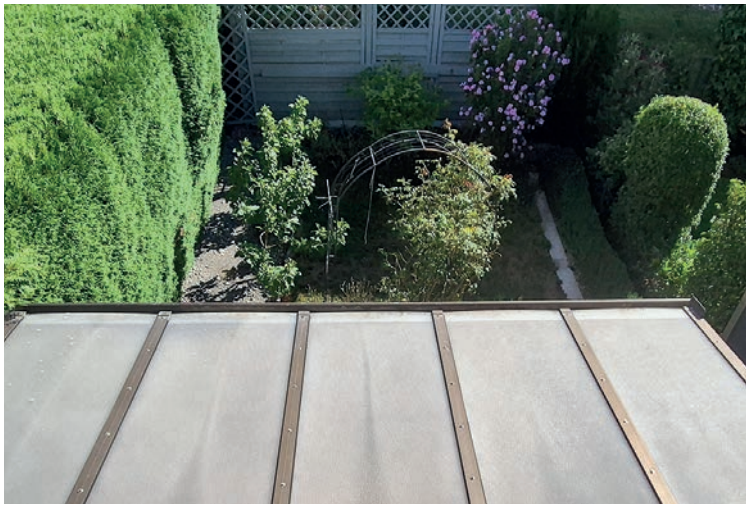
Treppen und Flur vom 1. OG



1. Schlafzimmer mit kleinem Balkon



Kleiner Balkon zur Südseite



Balkonblick auf den eigenen Garten

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

Bilder 1. Obergeschoss



2. Schlafzimmer im 1. OG



Innenwände gestrichen 2026



Kinder- oder Arbeitszimmer im 1. OG



Blick in Richtung Flurbereich 1. OG



Badezimmer mit Duschkabine im 1. OG



Flurbereich und Treppen zum DG

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

Bilder von Dachgeschoss - Studio


Zugang zum Dachgeschoss


Ausgebautes Dachgeschoss-Studio


Ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer


Separater Abstellraum im DG


DG Abstellraum und Treppen


Treppen zum UG-Kellerbereich

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

Bilder vom UG / Keller



Raumaufteilung UG



Waschraum in Richtung Abstellraum



Abstellraum mit Türe zum Garten



Abstellraum in Richtung Waschraum



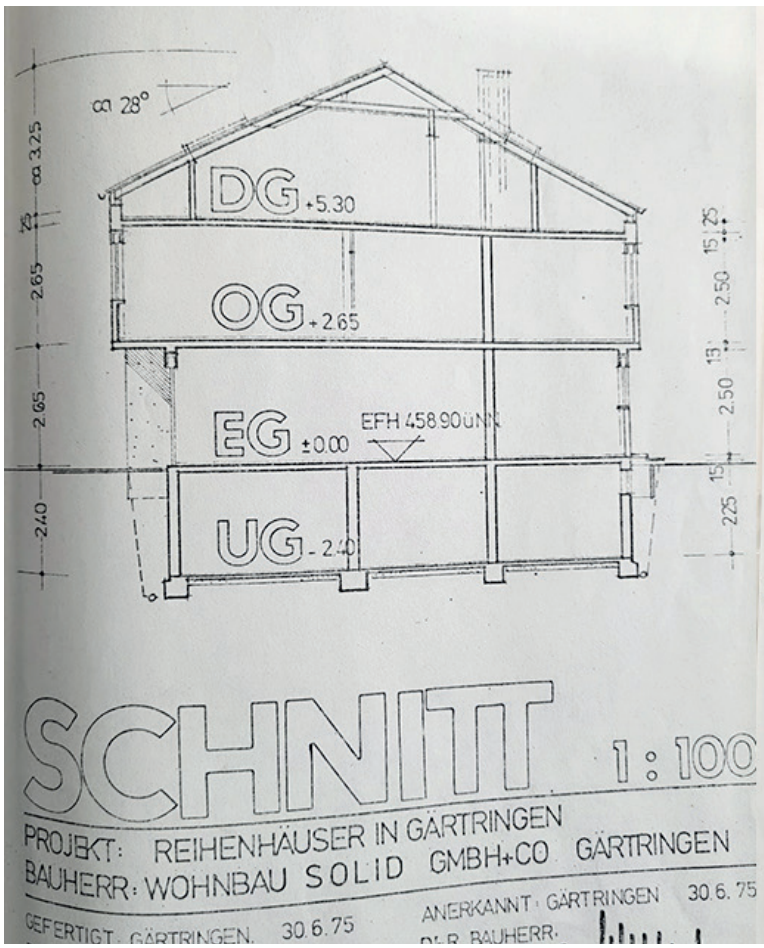
Heizungsraum mit Öl-Tanks



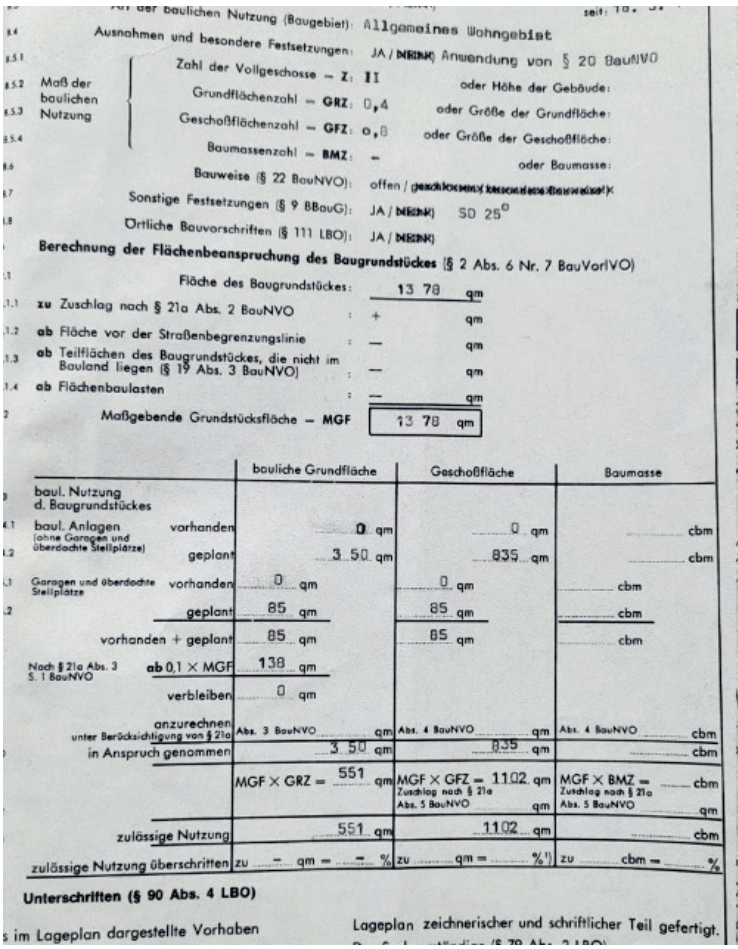
Zurück im Erdgeschoss

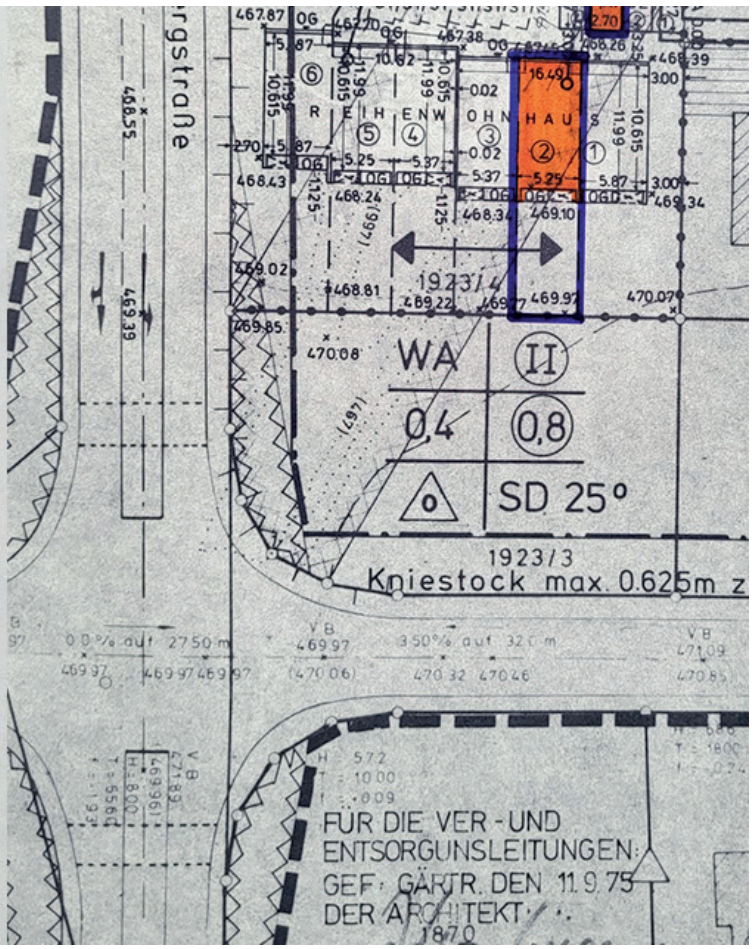
Wolfgang Weber
+49 172 9920040
info@weber-immobilienberatung.de
www.weber-immobilienberatung.de

Bauplan- Wohnflächen-und Lageplaninformationen



EG	Wohnen u. Essen	6,88,5 x 5,01			
		./. 1,00 x 3,01	= 34,49		
		./. 2 x 1,00 x 0,28	= 3,01		
	Küche	2,26 x 3,01	= 0,56	=	30,92 qm
	Diele	2,65,5 x 1,63,5		=	6,80 qm
		./. 0,19 x 0,48	= 4,34		
	Windfang	1/2 x 1,30 x 1,52	= 0,09	=	4,25 qm
	WC	1,26 x 1,28		=	0,98 qm
				=	1,61 qm
	Summe EG				44,56 qm
OG	Kind	2,53 x 4,77,5		=	12,08 qm
	Kind	2,38,5 x 4,76		=	11,35 qm
	Eltern	5,01 x 3,26	= 16,33		
		./. 0,19 x 0,48	= 0,09	=	16,24 qm
	Bad	2,01,5 x 2,53		=	5,09 qm
	Diele	1,08 x 3,01	= 3,25		
	Flur	+ 1,00 x 0,28	= 0,28	=	3,53 qm
	Loggia	1/2 x 3,09 x 1,03		=	1,59 qm
	Summe 1. OG.				49,88 qm
DG	Studio	4,74 x 5,01	= 23,74		
		./. 1,96 x 1,15,5	= 2,26		
		./. 1/2 x 1,50 x 5,01	= 3,75	=	17,73 qm
	Bad	2,01 x 2,26	= 4,54		
		./. 1/2 x 1,21 x 2,01	= 1,21	=	3,33 qm
	Vorraum	1,50 x 1,05		=	1,57 qm
	Summe DG.				22,63 qm
	./. Putz				0,67 qm
	DG.-Netto				21,96 qm
	Summe EG u. 1.OG.		= 94,44 qm		
	./. Putz		= 2,83 qm		
	Netto		= 91,61 qm		





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

Weitere Infos, Lage- und Ortsbeschreibung

Weitere Infos zur Immobilie

- Frisch gestrichene Innenwände im 1. Schlafzimmer im 1. OG (2026)
- Einbauküche (2009) + neue Granit-Arbeitsplatte (2015) mit Elektrogeräten
- Elektrisches Garagentor (2015)
- Neue Dachziegel, Dachdämmung, Dachrinne + Fallrohr (Titanzink) (2009)
- Fenster mit U-Wert 1,6 W/(m²K) (2005)

Lage

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage von Nufringen. Hier wohnt man mit angenehmer Nachbarschaft und in der Nähe zur Hauptstraße und direkten bzw. schnellen Anbindungen zum S1-Bahnhof, der Hauptstraße, dem Schönbuch und der Autobahn A 81. Die direkte Umgebung ist geprägt von weiteren Wohnhäusern, dem Schönbuch und Wegen in die Natur.
Fußläufig ist man von hier aus schnell im belebten Zentrum von Nufringen und erreicht alle wichtigen Geschäfte und Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs.
Ein Friseur + Kosmetikstudio, Supermarkt, Dorfladen, Apotheke, Bäcker, Café, Bar, Banken, Kindergarten oder Tankstelle sind nur wenige Gehminuten entfernt.
Diese Annehmlichkeiten und ausgezeichnete Infrastruktur, in einer wirtschaftsstarken Region, schätzen die Einwohner der Gemeinde in allen Altersklassen.

Ortsbeschreibung

Nufringen hat knapp 6000 Einwohner und ist bekannt für einen modernen und hohen Lebensstandard, am Rande des Schönbuchs, weshalb die Immobilien dort sehr gefragt und beliebt sind. Ob Single, junges Paar, Familien oder Berufspendler, hier ist es ein Ort zum Wohlfühlen und dauerhaften Niederlassen.
Ebenso punktet die Gemeinde mit der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Herrenberg, Böblingen, Sindelfingen oder Stuttgart. So erreicht man alle wichtigen Einrichtungen, Geschäfte oder Arbeitgeber 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 Reihenhaus entscheiden, können Sie sicher sein, ein tolles Wohnobjekt oder eine attraktive 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

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.