



OBJEKT 1416

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Neenstetten

NEUE STRAßE 4 89189 NEENSTETTEN





_				
E	$\sim$ 1	_~	-	 _

Baujahr:	1978
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 165,44 m²
Grundstücksfläche:	ca. 482 m²
Nutzfläche:	ca. 62,13 m²
Kellerfläche:	ca. 62,13 m²
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Nachtspeicherofen
Etagenzahl:	3
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	188,9 kWh/(m <sup>2*</sup> a)
Energieausweistyp: Energieeffizienzklasse:	Bedarfsausweis F

## Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee Tel.: +49 7336 9689881 info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de





Kaufpreis

318.000,00€

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ansprechpartner

Jürgen Gans
T: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in der schönen Gemeinde Neenstetten.

Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Eine abgeschlossene Küche bietet mit einer Einbauküche alles, um leckerer Gerichte zuzubereiten. Ein Arbeitszimmer sowie eine Gästetoilette schließen das Erdgeschoss ab.

Über eine schöne Steintreppe erreichen Sie das Obergeschoss des Hauses, indem Sie 3 Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Tageslichtbadezimmer sowie eine separate Toilette erwarten und somit Platz für die ganze Familie bietet.

Im Dachgeschoss wurde mit einem Schlafzimmer sowie einem Wohnbereich und einer Küche weiterer Raum geschaffen. 2 Abstellräume bieten Platz, um nicht alltäglich benötigte Dinge zu verstauen.

Auch hier ist ein Gäste-WC zu finden.

Das Haus ist voll unterkellert und auch über den Garten mit einem separaten Eingang erreichbar.

Der großzügige Garten ermöglicht ihnen viel Platz, um mit Ihren eigenen Bedürfnissen die Natur zu genießen. Eine Gartenlaube bietet hierbei einen gemütlichen Schattenplatz an warmen Sommertagen.



An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee Tel.: +49 7336 9689881 info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de





#### Lage

Neenstetten liegt ca. 10 km westlich von Langenau auf der Altheimer Ebene. Die Gemeinde mit ihrem ausgesprochen schönen Dorfplatz bietet einen attraktiven Wohnort, indem sich die ganze Familie wohlfühlen kann. Mit einer guten Infrastruktur von 25 Haupterwerbsbetrieben haben ca. 500 Beschäftigte einen ortsnahen Arbeitsplatz. Ein buntes Angebot an Freizeitaktivitäten wird mit 7 Vereinen abgedeckt. Für die kleinen bietet Neenstetten einen Kindergarten mit Kindergrippe an. Mehrmals täglich bestehen Busverbindungen nach Ulm und Langenau. Die Grundschule befindet sich im 2 Kilometer entfernten Weidenstetten. Die Hauptschüler besuchen die Werkrealschule in Altheim/Alb. Weiterführende Schulen befinden sich in Langenau.

#### Ausstattung

Erdgeschoss ca. 67,29 qm

- Wohn-Essbereich
- abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
- Arbeitszimmer
- Gäste WC
- Terrasse

Obergeschoss ca. 67,29 qm

- 2 Kinderzimmer
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Arbeitszimmer
- Tageslichtbadezimmer
- Gäste WC

Dachgeschoss 31,29 qm

- 2 Abstellräume
- Wohnzimmer
- Küche inkl. Einbauküche
- Schlafzimmer
- Gäste WC



An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee Tel.: +49 7336 9689881 info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de





## Untergeschoss:

- Abstellraum
- Kellerraum
- Waschküche
- Heizraum
- WC

## Sonstiges:

- Terrasse
- Garten
- Nachtspeicheröfen

## Sonstiges

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.







Hofeinfahrt



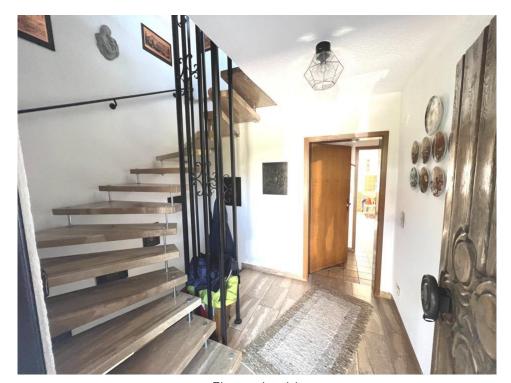
Hofeinfahrt







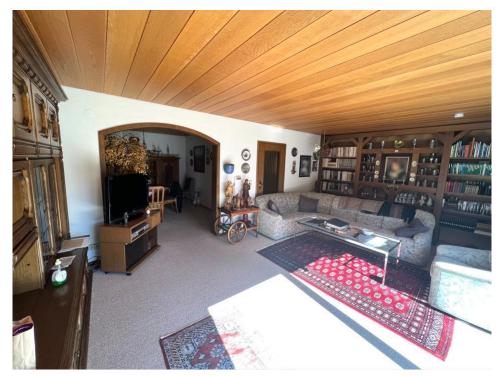
Garten



Eingangsbereich







Wohn-Essbereich EG



Wohnzimmer EG







Abstellraum/ Büro EG



Küche EG







Treppenhaus



Schlafzimmer 1 OG







Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG







Arbeitszimmer OG



Badezimmer







Raum 1 DG



Raum 2 DG







Küche DG







Untergeschoss







Obergeschoss







Dachgeschoss







Erdgeschoss

