



OBJEKT 1462

## Attraktives Wohnen mit Pool für die ganze Familie in Nellingen

ALEMANNENWEG 4  
89191 NELLINGEN

**Lonetal-Immobilien**

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

EXPOSE



## Eckdaten

Baujahr:	2014
Zimmer:	14
Wohnfläche:	ca. 203,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 679 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 98,17 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenanzahl:	2
Qualität der Ausstattung:	Normal
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	5
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+

### Lonetal-Immobilien

---

Energiekennwert: 29 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Kaufpreis

685.000,00 €

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

Über einen hochwertig gepflasterten Hof gelangen Sie in den Eingangsbereich des Hauses.

Hier erwartet Sie ein offenes Wohnkonzept welches sich in dem großen Wohn-Essbereich widerspiegelt. Durch große, bodentiefe Fensterfronten wurde hier eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre geschaffen. In der offenen, hochwertigen Einbauküche hab Sie genug Platz, um leckere Gerichte zu zaubern. Oder servieren Sie einen Cocktail an der integrierten Theke. Hier ist Platz für die ganze Familie. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein Badezimmer mit begehrter Dusche und Toilette sowie ein weiteres, großzügiges Zimmer, welches als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer genutzt werden könnte. Ein Abstellraum rundet das Erdgeschoss ab.

Über eine offen gestaltete Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier erwarten Sie 4 geräumige Schlafräume sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Durch warme Farbtöne wurde hier eine Wohlfühlloase geschaffen. Entspannen Sie nach einem anstrengenden Tag in der großzügigen Badewanne oder genießen Sie eine warme Dusche in der großen begehbaren Duschkabine. Hier werden Träume wahr.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit 2 Kellerräume, einen Technikraum sowie einen schallisolierten Kinoraum.

Des Weiteren ist das Haus mit einer 7,50m breiten Doppelgarage, welche über einen Garagenanbau weitere Staumöglichkeiten bietet, und einem großen Hof ausgestattet. Hier haben Sie genug Platz, um Ihre Fahrzeuge abzustellen.

Der große Garten bietet ausreichend Platz, um die Kinder im Sommer toben zu lassen. Eine große, beschattete Terrasse bietet mit einer Outdoorküche alle Möglichkeiten, um den Sommer in vollen Zügen zu genießen. Ein Highlight hier bietet der im Boden eingelassene Swimmingpool, welcher eine tolle Abkühlung und Badespaß garantiert.

## Lage

Die selbstständige Gemeinde Nellingen liegt verkehrsgünstig zwischen Geislingen a.d. Steige und Laichingen direkt an der Bundesautobahn A 8 (Anschlussstelle 3 km entfernt) und zählt mit den Ortsteilen Oppingen und Aichen über 2.000 Einwohner. Der Standort Nellingen hat sich über die Jahre zu einem wachsenden Ort für Wohnen und Leben entwickelt. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Lebensmittelgeschäfte sowie Ärzte und Gastronomie bieten höchsten Komfort und sind auf kurzem Wege erreichbar. Ein breites Freizeitangebot ist durch zahlreichen Vereine sowie einem bunten Sportangebot gegeben. Hier ist für jeden Geschmack etwas geboten.

Eine Grundschule, sowie mehreren Kindergärten ist Nellingen eine attraktive Gemeinde auch mit Kindern.

## Lonetal-Immobilien

## Ausstattung

### Erdgeschoss:

- großzügiger Eingangsbereich
- Wohn- Essbereich
- offene Küche inkl. hochwertige Einbauküche
- Schlafzimmer
- Tagesbad mit Dusche und WC
- Abstellraum

### Dachgeschoss:

- 4 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Empore

### Untergeschoss:

- 2 Kellerräume
- Schallisolierter " Kinoraum"
- Technikraum

### Sonstiges:

- Doppelgarage inkl. Anbau und Zugang in den Garten
- Garten
- große, beschattete Terrasse
- Swimmingpool
- Fußbodenheizung

## Sonstiges

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

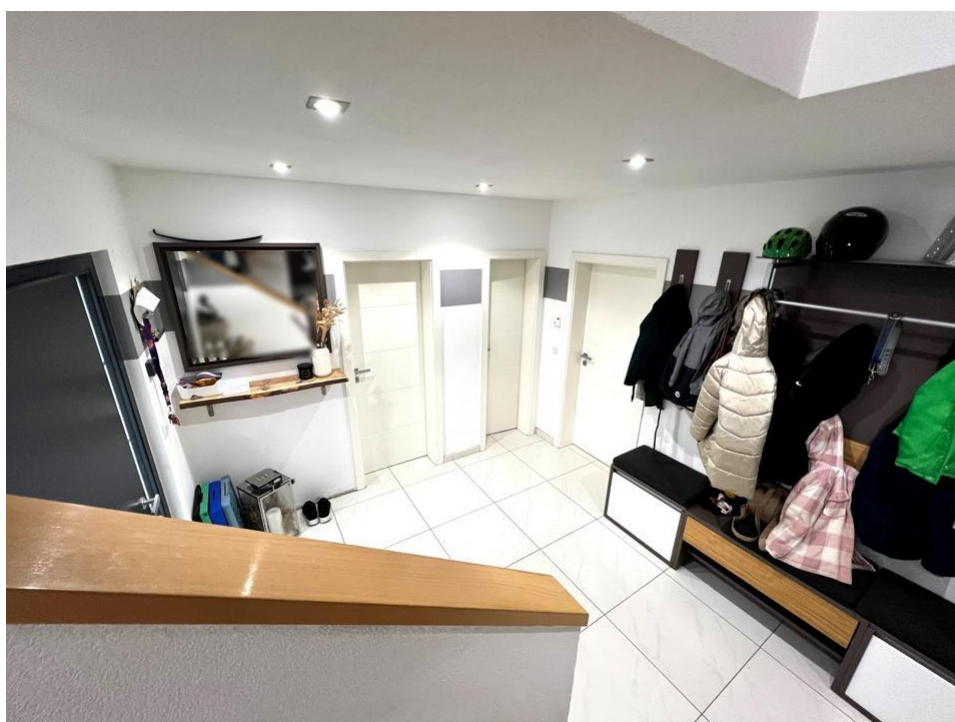
### Lonetal-Immobilien



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Hausansicht mit Stellplätze



Eingangsbereich

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

Seite 6/13

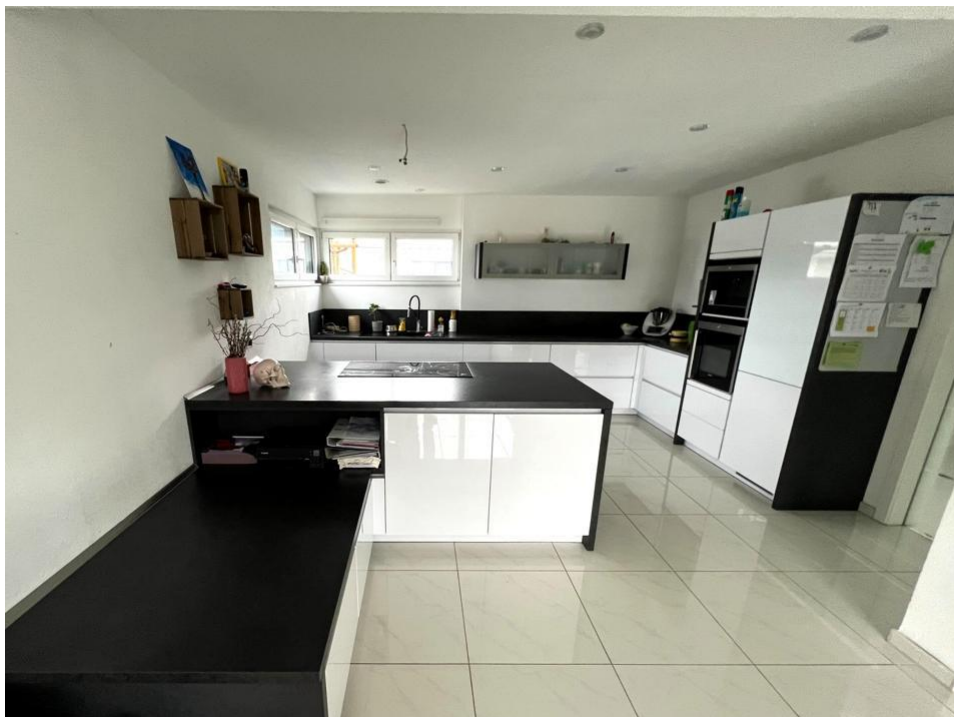
EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Wohn- Essbereich



Küche

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 7/13**

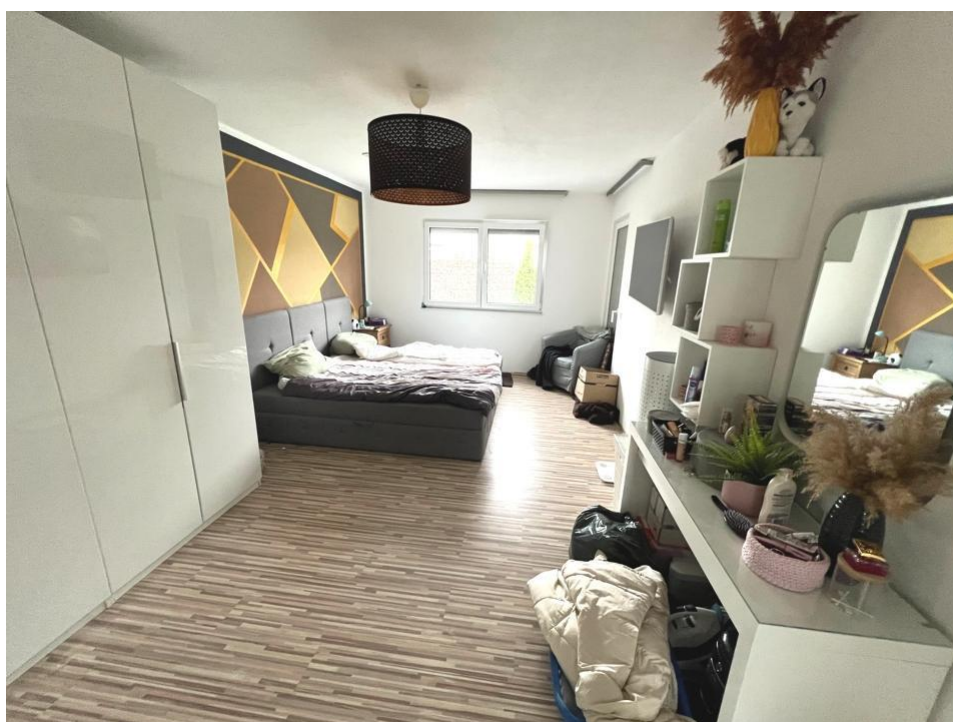
EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Küche mit Blick in Wohn-Essbereich



Schlafzimmer EG

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

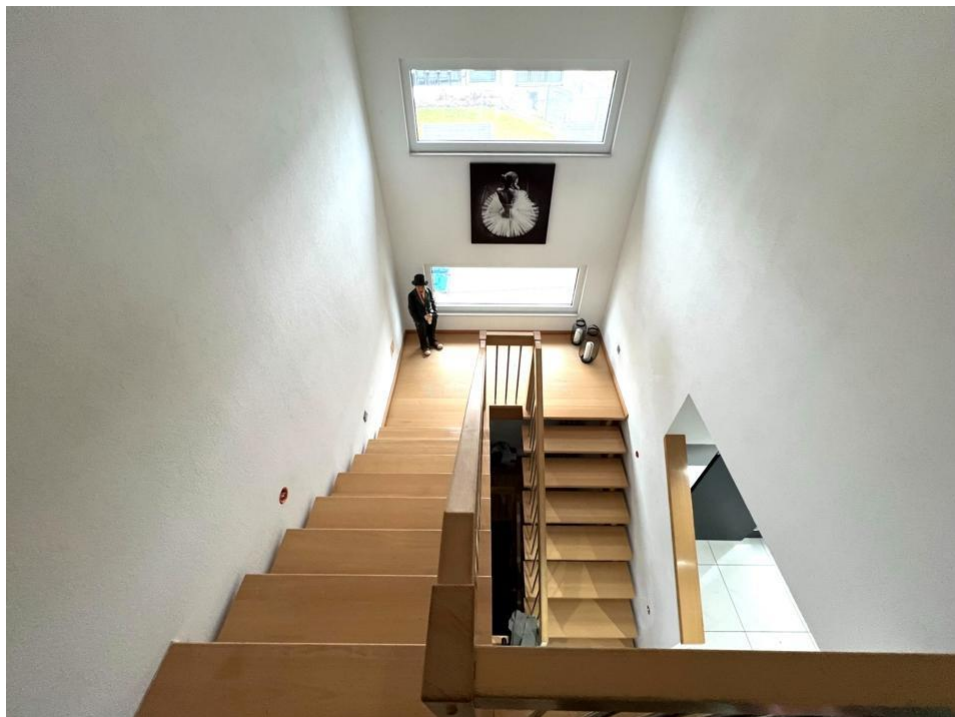
Seite 8/13

EXPOSE





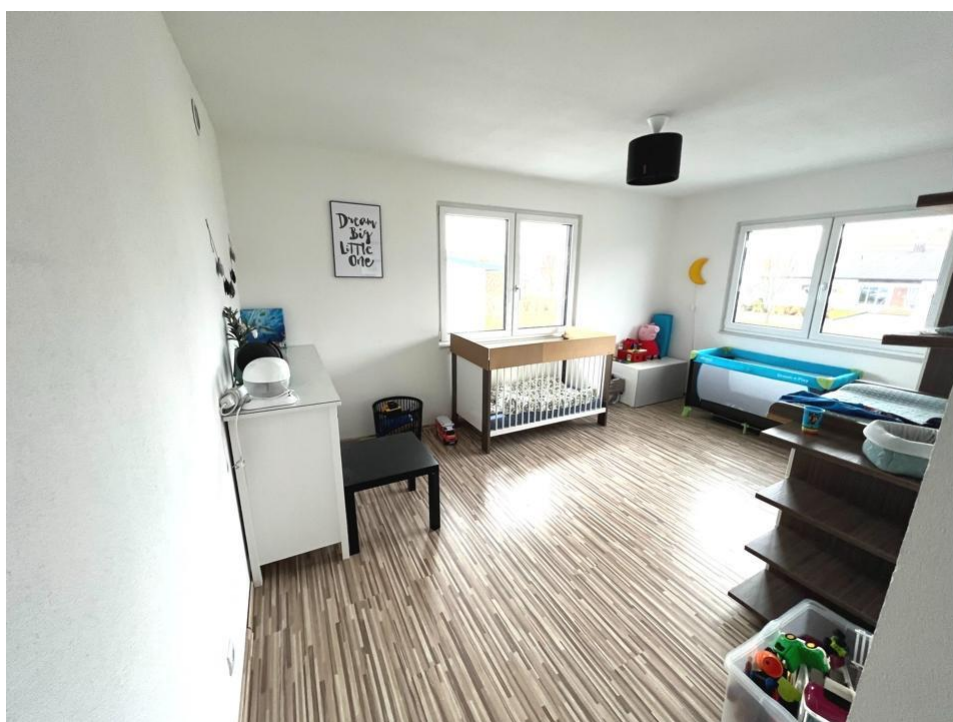
Tagesbad EG



Treppenaufgang



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 4

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

Seite 11/13

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Badezimmer OG



Terrasse

**Lonetal-Immobilien**

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de  
**Seite 12/13**

EXPOSE



Terrasse mit Outdoorküche



Terrasse mit Pool