

EXPOSÉ

Gepflegtes Zweifamilienhaus im Zentrum von Nußloch

Kaufpreis: 675.000€



ECKDATEN:

Baujahr:	1928
Grundstück:	ca. 364qm
Wohnfläche:	ca. 246qm
Zimmer:	EG: 2 - OG: 4
Stellplatz:	3
Stellplatztyp:	Garage, Carport



OBJEKTBESCHREIBUNG:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Haus verfügt über eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss sowie eine großzügige Wohnung im OG und DG. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, einen Carport, einen Garten sowie einen geräumigen Keller.

Erdgeschoss - Einliegerwohnung (ca. 66qm)

Die separate Wohneinheit bietet neben der Einbauküche mit Platz für einen Essbereich, ein großzügigen Wohnbereich sowie ein helles Schlafzimmer. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Badezimmer sowie ein weiteres Gäste-WC.

Obergeschoss - (ca. 160qm)

Das Obergeschoss und Studio bieten eine gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit einem großzügigen Flur, einer modernen Einbauküche mit Essbereich, sowie ein großen Wohnbereich. Von hier aus hat man direkten Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse, welche ebenfalls von außen über den Eingangsbereich zu erreichen ist. Es stehen zwei weitere Zimmer, welche als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können, sowie ein helles Badezimmer zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist als Studio ausgebaut und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

AUSTATTUNG:

- hochwertige Fliesen, Vinyl, Laminat und Korkböden
- Wände teilweise in Spachteltechnik
- Kaminofen im OG
- hochwertige Einbauküche
- Massivholztreppe (EG zu OG)



LAGE:

Die Immobilie befindet sich in der attraktiven Gemeinde Nußloch im Rhein-Neckar-Kreis, rund 10 km südlich von Baden-Württemberg. Die Gemeinde überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und hervorragender Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar. Über die nahegelegene Bundesstraße B3 sowie die nur etwa 5 km entfernten Autobahnen A5 und A6 sind Heidelberg, Mannheim, Walldorf und Wiesloch schnell erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: mehrere Buslinien verbinden Nußloch mit den umliegenden Städten, wodurch eine komfortable Anbindung gewährleistet ist.

Nußloch bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote. Die naturnahe Umgebung mit Weinbergen, Feldern und Radwegen unterstreicht den hohen Wohn- Freizeitwert der Gemeinde

Insgesamt stellt Nußloch einen gefragten Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende dar.

SANIERUNGEN:

- moderner Anbau im OG (1967)
- Seit 1998 wurden regelmäßig diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt
- Neue Heizung (2025)

HAUSANSICHT:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
j.rohm@rm-immobilien.com
0151-18441327
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

KÜCHE EG:



SCHLAFZIMMER EG:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
j.rohm@rm-immobilien.com
0151-18441327
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

WOHNZIMMER EG:



KÜCHE OG



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
j.rohm@rm-immobilien.com
0151-18441327
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

WOHNZIMMER OG:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
j.rohm@rm-immobilien.com
0151-18441327
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

BADEZIMMER OG:



SCHLAFZIMMER OG:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
j.rohm@rm-immobilien.com
0151-18441327
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

TERRASSE:



R+M Immobilien- und Facility Management GmbH
Herr Jürgen Rohm
j.rohm@rm-immobilien.com
0151-18441327
Rudolf-Diesel-Str. 5, 69207 Sandhausen

SONSTIGES:

Provisionshinweis

Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt 3,57% des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist fällig bei notariellem Vertragsschluss. Mit dem Verkäufer besteht ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe (§656c BGB)

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Änderungen, Zwischenverkauf sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag festgelegten Vereinbarungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin vor Ort, um Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren und offene Fragen zu klären!