Nagold / Gündringen – Gündringen

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Doppelgarage

Objektnummer: 24455056

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 81 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Auf einen Blick

Objektnummer	24455056
Wohnfläche	ca. 81 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.05.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	107.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

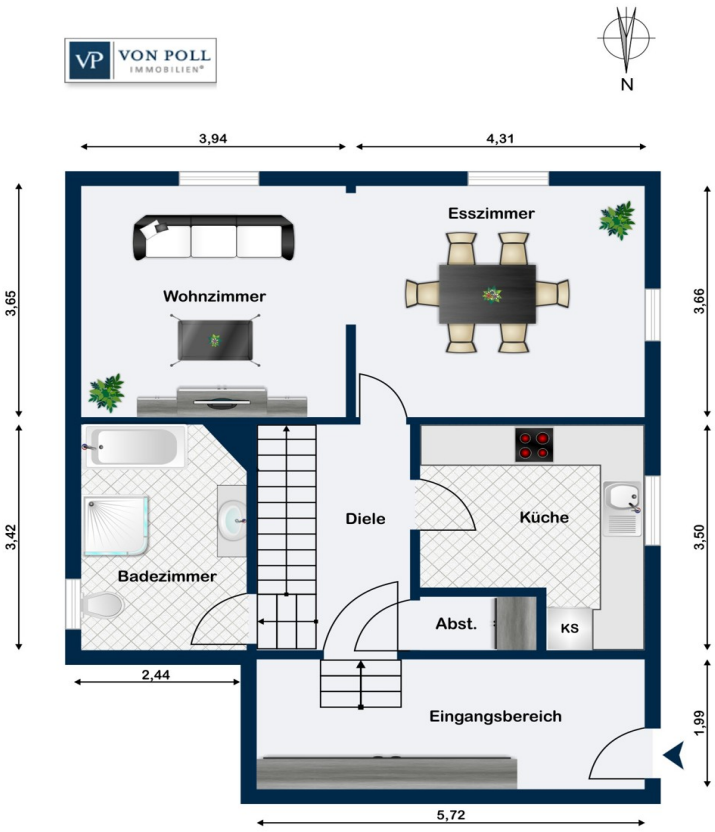
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

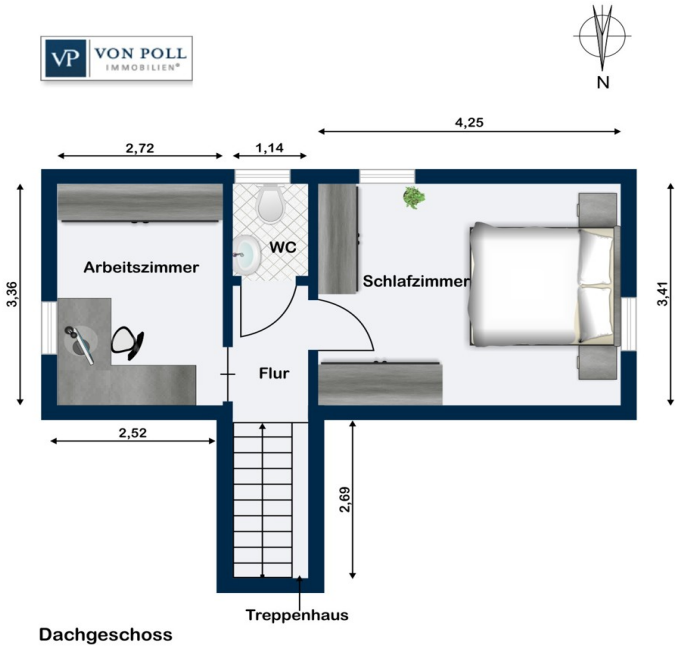
www.von-poll.com

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Grundrisse



Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Ein erster Eindruck

Diese zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem aufgeteilten Einfamilienhaus, dass nun aus 2 separaten Wohneinheiten besteht. Die Wohnung erstreckt sich auf das Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die gesamte Wohnung wurde 2018 / 2019 komplett renoviert. Die Öl-Heizung wurde 2004 komplett erneuert und ist mit "D" im Energieverbrauch eingestuft. Die Aufteilung erfolgte nach WEG und eine Teilungserklärung ist vorhanden. Da es keine Hausverwaltung gibt, ist eine Eigenverwaltung notwendig. Die Immobilie befindet sich im Herzen von Gündringen bei Nagold. Die Dinge des täglichen Bedarf müssen Sie in der nahegelegenen Stadt Nagold besorgen. Die Wohnung mit Ihren ca. 81 m²Wohnfläche ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss: Flur, Abstellraum, innenliegendes Badezimmer mit begehbarer Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, Küche mit Einbauküche, und Wohn- und Essbereich. Dachgeschoss: 1 x Schlafzimmer, separates WC und 1 x Büro mit bodentiefem Fenster. Spitzboden: Nicht ausgebaute gedämmte Nutzfläche / Abstellfläche mit 3 x Holzfenster. Untergeschoss: 1 x Kellerraum Zur Wohnung gehört eine großzügige Doppelgarage mit ca. 42 m² Fläche in der Ihr Auto, Motorrad oder Fahrräder bequem Platz finden.

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Ausstattung und Details

- Gefliester Flur mit Abstellkammer
- Küche mit Einbauküche
- Innenliegendes Bad mit begehbarer Dusche und Badewanne
- Separates Tageslicht-WC im Dachgeschoss
- Alle Zimmer sind mit Laminat ausgestattet
- Gedämmter Spitzboden als Nutzfläche
- Große Doppelgarage

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Alles zum Standort

Nagold: ist eine Stadt mit ca. 22.985 Einwohner (411 m ü. NHN) in Baden-Württemberg, etwa 50 Kilometer südwestlich von der Landeshauptstadt Stuttgart und rund 25 Kilometer nordöstlich von Freudenstadt. Sie ist nach der Kreisstadt Calw die zweitgrößte Stadt des Landkreises Calw und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Sie gehört zur Region Nordschwarzwald sowie zur Landschaft des Hecken- und Schlehengäu und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Seit 1. Januar 1981 ist Nagold Große Kreisstadt. Folgenden Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Nagold (im Uhrzeigersinn, beginnend im Osten): Jettingen und Mötzingen (beide Landkreis Böblingen), Rottenburg am Neckar (Landkreis Tübingen), Eutingen und Horb (beide Landkreis Freudenstadt) sowie Haiterbach, Rohrdorf, Ebhausen und Wildberg (alle Landkreis Calw). Geografie: Nagold liegt am Rande des Schwarzwaldes zum Heckengäu in einer Talweitung beim Einfluss der Waldach in die Nagold. Die Altstadt liegt am rechten Flussufer. Am Ufer gegenüber liegt der Schlossberg mit der Ruine Hohennagold auf einer Höhe von 529,9 m ü. NHN. Im Nagoldtal ist der für den Schwarzwald charakteristische Buntsandstein angeschnitten, die Höhen bestehen überwiegend aus Muschelkalk und gehören zum Heckengäu. Verkehr: Nagold ist von der Bundesautobahn 81 (Stuttgart–Singen) über die Ausfahrt Rottenburg am Neckar oder die Ausfahrt Gärtringen auf Straßenverbindungen ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen. Von Gärtringen über Herrenberg auf der Landesstraße L1362 bzw. L362 (bis 2018 als Bundesstraße 28 eingestuft), die auf dem 500 m langen Nagolder Viadukt über das Tal führt. Eine Bundesstraße im Stadtgebiet ist die Nord-Süd-Verbindung der B 463 Calw – Horb – Rottweil. Nagold liegt an der Nagoldtalbahn von Pforzheim nach Horb am Neckar und weiter nach Tübingen. Neben der Station „Bahnhof“ gibt es die Haltepunkte Stadtmitte, Steinberg und Iselshausen. In Horb (in Richtung Zürich), Pforzheim (in Richtung Karlsruhe) und Stuttgart bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Bahnfernverkehrsnetz. Neben dem Stadtverkehr verbinden Regionalverkehrsbuslinien Nagold mit Ammerbuch, Calw, Herrenberg und Horb. Die Buslinie 7794 (im VVS-Verbund 774 + 770) verbindet Nagold und das obere Nagoldtal regelmäßig mit dem Bahnhof Herrenberg, dem Endhaltepunkt der S-Bahn-Linie 1, die über Böblingen, Stuttgart, Esslingen am Neckar und Plochingen nach Kirchheim unter Teck führt. In Herrenberg, Bondorf und Nebringen besteht Anschluss an die Bahnstrecke Stuttgart–Horb, in Altingen Anschluss an die Ammertalbahn (Herrenberg–Tübingen). Die Stadtverkehrslinien zum Lemberg (Realschule, Gertrud-Teufel-Seniorenzentrum, Kreiskrankenhaus), zum Steinberg und Industriegebiet Wolfsberg sowie zum Kernen verkehren unter der Woche im Halbstundentakt. Auch Emmingen, Pfrondorf und Mindersbach haben einen Taktverkehr. Die südlichen Stadtteile Gündringen, Hochdorf, Schietingen und

Vollmaringen werden von RVS SüdwestBus mit den Linien 7400 und 7405 bedient.

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24455056 - 72202 Nagold / Gündringen – Gündringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martina Oroz

Poststraße 59, 71032 Böblingen
Tel.: +49 7031 - 67 71 016
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com