

# Einfamilienhaus mit Bebauungsmöglichkeit in 2. Reihe

Objekt: 275 • 69226 Nußloch  
485.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	275
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	69226
Ort	Nußloch
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 347 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1973
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	179,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	29.07.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Kaufpreis	485.000,00 €
Außen-Provision	3,57

## Beschreibung

Das Bestandshaus, womöglich aus dem Jahr 1959 wurde 1973 durch einen Anbau und einem Geräteschuppen im EG erweitert. Insgesamt stehen Ihnen ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 347 m<sup>2</sup> großen Grundstück zur Verfügung. Durch die Eingangstür kommend finden Sie einen Flur mit einer Garderobe vor. Linkerhand gelangen Sie in die geflieste Küche, von welcher Sie durch eine Durchgangstür in das Wohnzimmer mit Teppichboden gelangen.

Rechterhand ist ein separates Gäste - WC, ein Bad mit Badewanne und einem Waschbecken. Auf dieser Ebene ist noch ein weiteres Zimmer vorhanden. Über die Treppe erreichen Sie das OG, welches 3 Zimmer und ein Bad mit Badewanne und WC ausweist. Auf dieser Etage ist auch ein großzügiger Balkon vorhanden. Voraussichtlich wurde der Dachausbau 2010 gemacht. Hierdurch sind nochmal 2 kleinere Zimmer mit Laminatböden und einem Stauraum entstanden. (ca. 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche )

Im Kellergeschoß befindet sich der Technikraum mit einer Gasheizung aus dem Jahr 1998. Leitungen wurden hier erneuert. Es schließt sich noch ein weiterer großer Kellerraum an. Nach Auskunft des Bauamtes besteht die Möglichkeit in 2. Reihe zu bauen.

## Lage

Nußloch ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg mit ca. 11.400 Einwohnern. Sie liegt etwa zehn Kilometer südlich von Heidelberg an der Südlichen Bergstraße und der Badischen Weinstraße. Sowohl landschaftlich als auch kulturell hebt sich die Ortslage am Rande des Kraichgaus und des Naturparks Neckartal-Odenwald hervor.

Das Objekt befindet sich in der Nähe des südwestlichen Ortsrandes von Nußloch in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage durch Einfamilien-/Doppelhäuser und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen bis durchschnittlichen Lärmimmissionen geprägt. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben Lebensmittelmarkt und Bäckerei auch Restaurants und Cafés vorhanden. Nußloch verfügt weiterhin über mehrere KITAS und Grundschulen und neben der ärztlichen Primärversorgung ist auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs zumindest teilweise vor. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 70 m entfernt. Der nächste Fernbahnhof liegt in 3,9 km.



## Ausstattung Beschreibung

- Fliesenböden, Laminat und Teppichböden
- EG ist Bad nochmal erneuert worden
- Fenster zwei Fach verglast - teilweise nochmal erneuert
- Terrasse im 1. OG
- Gasheizung Baujahr 1998
- Dachausbau voraussichtlich 2010 mit neuen Ziegeln und Dämmung
- Bebauung in 2. Reihe möglich

## Sonstige Angaben

Alle Angaben dienen nur einer ersten Information und sind ca. Angaben. Für die Richtigkeit wird unsererseits keine Gewähr übernommen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Es entsteht eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt bezogen auf den Kaufpreis und diese ist nach der Unterschrift des Kaufvertrages sofort fällig.

## Impressionen



Walldorfer 45 Nussloch (1)



Ansicht vom Garten



EG Flur



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer 1



1. OG Zimmer



Bad EG



1. OG Bad



Speicher ausgebaut



## Ihr Ansprechpartner

Herr Rainer Marzenell  
Fa. Rainer Marzenell Immobilien  
Schopfheimerstraße 15  
68239 Mannheim

Mobil: +49 173 9110794

E-Mail: [r.m@anfragen.marzenell-immobilien.de](mailto:r.m@anfragen.marzenell-immobilien.de)  
Web: [www.marzenell-immobilien.de](http://www.marzenell-immobilien.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.