Nagold / Emmingen

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Garage und Dachterrasse

??????? ????????: 25200005

???? ??????: 385.000 EUR • ?????????: ca. 143 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 233 m²

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25200005
?????????	ca. 143 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1993
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	385.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.04.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	151.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1993

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?? ???????

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine geräumige Doppelhaushälfte, die 1993 auf einem 233 m² großen Grundstück errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² bietet diese Immobilie großzügigen Raum für eine Familie oder potenzielle Investoren. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass sich hier die Möglichkeit bietet, individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen. Die halbgeschossige Aufteilung dieser Immobilie ermöglicht eine flexible Raumnutzung. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer, die in puncto Ausstattung zeitgemäß renoviert werden könnten. Ein Highlight der Immobilie ist die Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang verfügt. Diese Einheit eignet sich besonders für die Unterbringung von Gästen oder zur Nutzung als eigenständiger Wohnbereich. Die bestehende Einbauküche, inklusive Elektro-Großgeräten, wird mit verkauft und bietet einen funktionalen Kochbereich. Zusätzliche Lagermöglichkeiten bieten die Kellerräume, der Vorratsraum und der Schrankraum, die entsprechend der Hausgröße ausgelegt sind. Im Erdgeschoss der Immobilie findet sich ein beheizter Hauswirtschaftsraum, der über einen Waschmaschinenanschluss und ein Ausgussbecken verfügt. Dies ergänzt den praktischen Charakter der Immobilie und bietet den Bewohnern zusätzlichen Komfort im Alltag. Im Kellergeschoss stehen geflieste Räume mit Wasseranschluss zur Verfügung, die als Abstellfläche oder als Hobbyräume genutzt werden können. Ein Kaminofen, der drehbar gelagert ist, sorgt für eine angenehme Atmosphäre an kühleren Tagen und unterstreicht den gemütlichen Charakter der Wohnräume. Für Medienempfang sorgt eine installierte Satellitenanlage, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des Fernsehens bietet. Eine Garage mit einer darüber liegenden Dachterrasse rundet das Angebot ab und bietet Platz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzliche Freifläche zum Beispiel für Pflanzen oder zur Erholung. Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Käufer, die die Gelegenheit nutzen möchten, ein Haus nach ihren Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiterführenden Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und laden Sie ein, das Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

????????????? ??? ???????

- Doppelhaushälfte
- mit Split-Level, halbgeschossige Aufteilung
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Einbauküche inkl. Elektro-Großgeräte
- Kellerräume gefliest, inkl. Wasseranschluss
- Garage mit Dachterrasse
- elektr. Torantrieb
- Starkstrom-Anschluss
- Ausgussbecken
- Hauswirtschaftsraum (beheizt) im EG mit Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken
- Satellitenanlage
- Einbauküche inkl. Elektro-Großgeräte
- Vorratsraum
- Kaminofen, drehbar
- Schrankzimmer
- Rollladen mit Gurtroller

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

??? ??? ??? ?????????

Am Rande des Nordschwarzwaldes und in unmittelbarer Nähe zur Region Stuttgart gelegen, bildet Nagold ein lebendiges, dynamisches Mittelzentrum im Nordschwarzwald. Nagold präsentiert sich als sympathischer Lebensmittelpunkt für über 23.000 Bürgerinnen und Bürger der Kernstadt und den acht Stadtteilen. Sie finden hier bestens ausgebaute und wohnortnahe Betreuungs- und Bildungsangebote, ein breit gefächertes Vereinsleben und hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. Der Nagolder Bürgersinn ist nicht nur ein geflügeltes Wort sondern, vielmehr Zeichen eines beispielhaften bürgerschaftlichen Engagements in vielen Bereichen. Am rechtsseitigen Hang des Nagoldtales zwischen der Kernstadt Nagold und Wildberg liegt der Nagolder Stadtteil Emmingen. Die höchste Erhebung der Gemarkung ist der Kühlenberg mit 626 Meter. Vom Kühlenberg bietet sich ein herrlicher Ausblick in den Nordschwarzwald und die Schwäbische Alb. Emmingen hat derzeit knapp 1600 Einwohner und besitzt eine gute Infrastruktur. Am Ort gibt es zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule. Die neue Kindertagesstätte für die Betreuung der U3jährigen wurde neu erstellt und im November 2013 eingeweiht. 20 Kleinkinder können hier betreut werden. Emmingen verfügt über ein sehr aktives Vereinsleben im musikalischen und sportlichen Bereich. Gastronomie, Metzgerei, Bäckerei, Blumenladen, Friseurgeschäfte, eine Bankfiliale, ein Getränkehandel sowie verschiedene Handwerksbetriebe runden das Angebot ab. Der Ortsname verweist auf den alemannischen Ursprung. Aus frühen Zeiten berichtet eine Volkssage von einem abgegangenen Ort im heutigen Gewann „Haslach“. Beim Bau der Nagoldtalbahn wurden in diesem Gewann alemannische Gräber gefunden. Außerdem berichtet diese Volkssage von der im Gewann „Oeland“ gelegenen Wohnstätte „Ober-Emmingen“. Funde von Mauerresten, Ziegeln und Backsteinen sowie die in diesem Gewann zutage tretende Quelle erhärten diese Überlieferung.

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 151.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

??????? ????????: 25200005 - 72202 Nagold / Emmingen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt
E-Mail: horb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com