

**- Die ersten eigenen vier Wände - ruhig gelegene 1-Zimmer-Wohnung in Nersingen**



Eigentumswohnung  
D-89278 Nersingen

**139.900**    **44**    **1**  
Kaufpreis EUR    Wohnfläche m<sup>2</sup>    Zimmer

**Preise und Kosten**

Kaufpreis EUR	139.900
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Hausgeld EUR	369
Kaufpreis Stellplatz EUR	10.000

**Anbieter**



**Tentschert Immobilien GmbH & Co. KG**  
**Immobilien IVD - seit 1986**  
Frauenstraße 7  
D-89073 Ulm  
Telefon: 0731 3795220  
Fax: 0731 6021379

## Größe und Zustand

Wohnfläche m <sup>2</sup>	44
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1996
Frei ab	Bezugsfrei

## Kurzexposé

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes und funktionales Wohnkonzept.

Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 1996 erbaut wurde, und liegt in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Nersingen.

Der durchdachte Grundriss umfasst folgende Bereiche:

Flur: Ein kompakter Eingangsbereich, der Platz für eine kleine Garderobe oder einen Schuhschrank bietet.

Wohn- und Schlafbereich: Ein großzügiger, offener Raum mit Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser Bereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohn- und Schlafmöbel.

Kochnische: Eine praktisch gemauerte und offen gestaltete Kochnische, nutzt den Raum optimal aus und ermöglicht kurze Wege innerhalb der Wohnung.

Badezimmer: Ein modernes Bad mit Badewanne lädt zum Entspannen ein.

Bühne: exklusiver Zugang über den Flur zum Bühnenabteil mit eingetragenem Sondernutzungsrecht.

Abstellraum: Separater Abstellraum im Eingangsbereich der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bereit hält.

Besonderheiten:

Balkon: Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Bühnen- + Kellerraum: Abstellmöglichkeiten für Ihre Utensilien

Stellplatz: Ein Außenstellplatz direkt vor dem Wohnhaus ist für 10.000,- € zusätzlich zu erwerben.

Ruhe: Die Lage in einem ruhigen Wohngebiet garantiert ein entspanntes Wohngefühl.

Heizung:

Öl-Zentralheizung | Baujahr Wärmeerzeuger: 1996 | Heizkörper

Fenster:

Kunststofffenster, 2-fache Isolierverglasung | Gurtrollladen an der Fensterfront im Wohn- und Schlafbereich.

Bodenbeläge:

Fliesenboden in allen Wohnräumen.

Sanitärausstattung:

Badezimmer (ohne Fenster) mit Badewanne, einem Einzelwaschbecken und Toilette. Hochwertige Badsanierung in 2023.

Gemeinschaft:

Ein Anschluss für die Waschmaschine befindet sich im gemeinschaftlichen Waschraum im Untergeschoss des Hauses.

Dort steht den Bewohnern auch ein Trockenraum zur Verfügung.

TG-Stellplatz Nr. 7 , gemeinschaftlich genutzt zum Abstellen der Fahrräder.

Zubehör:

- gemauerte Küchenzeile

- mobile Markise am Balkon

Durchgeführte Modernisierungen in der Wohneinheit und ums Gebäude:

10/2021 Sanierung Sanitär

11/2023 Bad-Sanierung

11/2023 Erneuerung der Wohnzimmerwand

06/2024 Sanierung Sanitär (Absperrventil)

07/2024 Austausch Rollladen (Alu statt Kunststoff)

04/2024 Sanierung TG

12/2024 Sanierung Heizungskessel

Für dieses Objekt ist ein virtueller 3D-Rundgang verfügbar. Diesen erreichen Sie über folgende Adresse:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3102502>

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen.

Die (Wohn-) Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar.

Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen.

Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

Zur Verfügung gestellte Objektunterlagen sind von Kaufinteressenten vertraulich zu behandeln und dürfen nur an berechnigte Dritte (z.B. finanzierende Bank) weitergegeben werden.

## Flächen und Raumaufteilung

Nutzflächen	Keller
Park-/Hofflächen	Stellplatz

## Lage und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet in der idyllisch gelegenen Gemeinde Nersingen. Die ruhige und schöne Ortsrandlage schafft Nähe zur Natur und lässt das Genießherz höher schlagen.

Nersingen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und ein abwechslungsreiches Angebot an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung - sei es kulturell oder sportlich. In der Gemeinde gibt es vier Kindergärten und drei Schulen, in denen Ihre Kinder spielen und lernen können.

Schöne Rad- und Wanderwege führen in die nahegelegene Natur.

Ein gut ausgebautes Straßen- und Bahnnetz sowie Linienbusverkehr sorgen für eine gute Anbindung Richtung Günzburg und Ulm.

Eine sehr gute Anbindung besteht auch an die A8 München-Stuttgart (Auffahrt Leipheim), sowie A7 Würzburg-Kempton (Auffahrt Nersingen).

Nicht weit nördlich verläuft die B10 und bringt Sie schnell nach Neu-Ulm und Ulm.

## Energie und Heizung

Gültig bis	06.11.2028
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Heizöl
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr lt. Energieausweis	1996
<b>Energieverbrauch (EV)</b>	
Kennwert EV kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	146

## Bilder



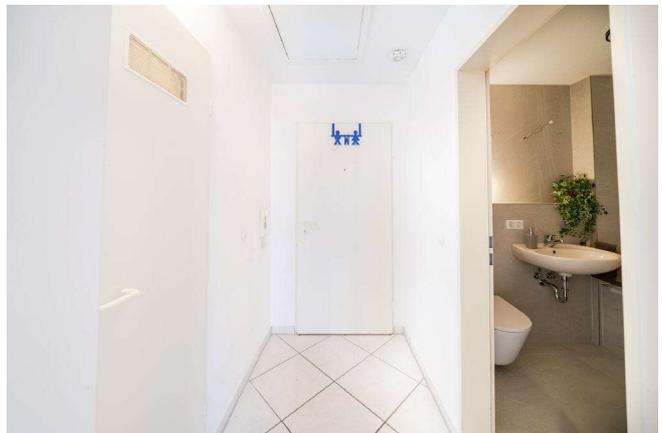
Objektansicht



Objektansicht + Aussenstellplatz



Objektansicht



Flur



Wohn- und Schlafbereich \_ Blick Kochnische



Küche



Raumbeispiel Visualisiert



Balkon



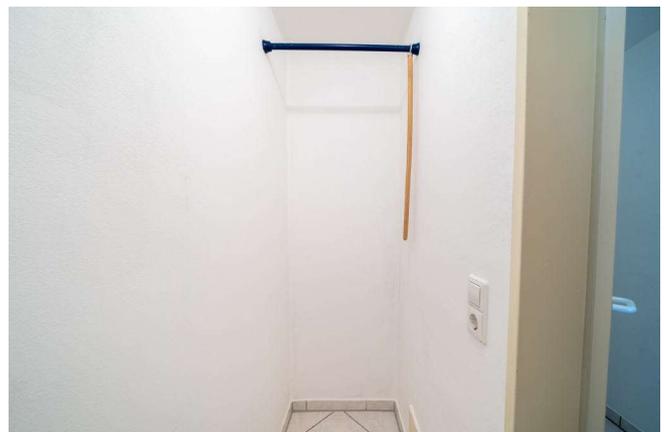
Balkon



Wohn- und Schlafbereich



Bad



Abstellraum



Bühnenanteil



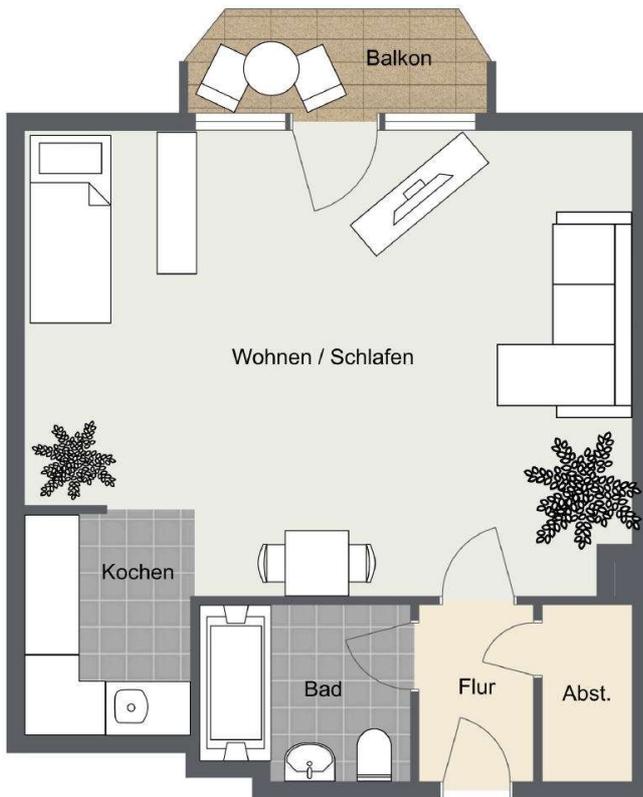
Kellerzugang



Kellerabteil



Stellplatz\_Gemeinschaft



Grundriss