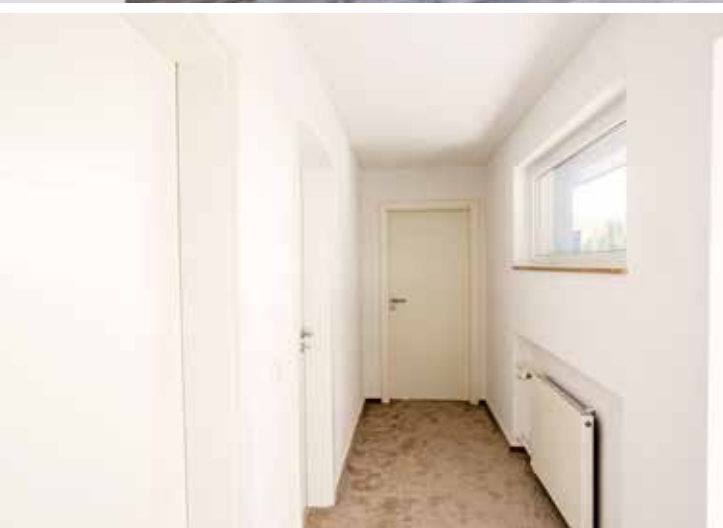




**Bungalow in toller Aussichtslage**

**mit großer Einliegerwohnung**



# AUF EINEN BLICK

## Kirchheim unter Teck

Zimmer	7 ½
Badezimmer	2
Etagen	2
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 514 m <sup>2</sup>
Baujahr	1975
Letzte Renovierung	2019

Energieträger	Pellets
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr der Heizanlage	2018
Energieeffizienzklasse	D (101 kWh/(m <sup>2</sup> a))

Stellplätze	Garage + 2 Stellplätze
Unterkellerung	Voll unterkellert
Küche	Offene Küche
Fenster	Dreifachverglast
Dachart	Flachdach
Objektzustand	Modernisiert
Innenaustattung	Gehoben

**990.000 €\***

\*Zuzüglich 4,76 % Provision inklusive 19 % Mehrwertsteuer





## **Wohlfühlambiente garantiert!**

Der Bungalow aus dem Jahr 1975 bietet 2 Wohneinheiten auf

2 Ebenen.

In leichter Hanglage genießen Sie einen fantastischen, unverbaubaren Blick auf die Schwäbische Alb.

Die große Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet weitere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten von der Vermietung, als Generationenhaus, bis zur Nutzung für Arbeit oder Hobby.

Sie verfügt über einen eigenen, barrierefreien Zugang über einen Seitenweg.

Mit kleinen Umbaumaßnahmen können beide Wohnungen auch miteinander verbunden werden.

2018 wurde der Bungalow energetisch saniert und auch eine Pelletsheizung eingebaut.

## **Die Aufteilung**

### **Erdgeschoss**

Wohn- Essbereich mit offenem Kamin, großem Balkon und Terrasse, 3 weitere Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Flur und Windfang.

### **Untergeschoss**

ELW mit Wohn- Essbereich mit offener Küche, Terrasse, 2 weitere Zimmer, Bad und Hauswirtschaftsraum. Heizraum, Pelletslager, Hauswirtschaftsraum, Keller, Weinkeller und Flur.





## Die Lage



Das Haus liegt in bester Hanglage in Kirchheim. In einem ruhigen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr mit unverbaubarer Aussicht. Kirchheim bietet einen Kindergarten und eine Grundschule sowie gute Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

Ins Zentrum von Kirchheim benötigt man etwa 2 Autominuten. Die Autobahn erreicht man in etwa 5 Minuten.

Ein Blick sagt mehr als 1000 Worte....  
überzeugen Sie sich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.  
Wir sind auch abends und am Wochenende für Sie im Einsatz.





## Die Ausstattung

- 7 ½ Zimmer
- Einliegerwohnung
- 2 Einbauküchen
- offener Kamin
- 2 Bäder
- separates WC
- großer Balkon
- 2 Terrassen
- tolle Aussicht
- Garage
- 2 Stellplätze
- 2009: Neues Dach
- 2018: energetische Sanierung
- Pelletheizung
- Dämmung
- 3-fach Verglasung

## Der Energieausweis

Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Ausgestellt am	19.11.2018
Baujahr der Heizanlage	2018
Energieeffizienzklasse	D
Endenergieverbrauchswert	101 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Primärer Energieträger	Pellets



# Grundrisse

## Erdgeschoss



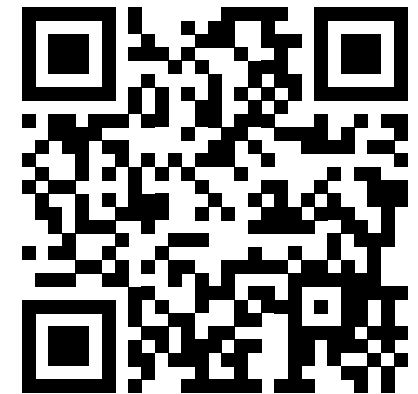
## Untergeschoss





**Es ist eine  
virtuelle Besichtigung  
verfügbar!**

QR-Code scannen



oder besuchen Sie

<https://tour.ogulo.com/RqZG>





**Alle Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Deshalb können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen. Jegliche durch Nussgräber Immobilien erstellten Fotos, Daten und Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt. Für die Vervielfältigung von Bildmaterial, Information oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten oder Textteilen bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch Nussgräber Immobilien. Unberechtigte Verwendung werden zur Anzeige gebracht und ziehen eine Nutzungsberechnung nach sich.**

### **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Bei Kaufabschluss erhalten wir vom Käufer die aufgeführte Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer vom notariellen Kaufpreis. Unsere Mitteilungen und Angebote sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Zuwiderhandlung bzw. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadensersatz.

Der Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn der Kauf- oder Mietvertrag anstatt durch den Interessenten selbst, ganz oder teilweise, durch dessen Ehegatten oder nahe Verwandte oder Verschwägerte oder solche natürlichen oder juristischen Personen abgeschlossen wird, die zum Interessenten in gesellschaftsrechtlichen, vertraglichen oder wirtschaftlichen nahen Verhältnissen stehen.

Ein angebotenes Objekt gilt als unbekannt sofern uns eine Vorkenntnis nicht innerhalb von 3 Tagen nach Zugang schriftlich nachgewiesen wird, andernfalls gilt der Nachweis als durch uns erfolgt.

Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen.

Besichtigungs- oder Verhandlungstermine nur über uns.

### **Impressum**

Nussgräber Immobilien und Grundstücksentwicklungs GmbH

Neuffenstraße 110

73240 Wendlingen

Telefon: 07024805970

E-Mail: [info@nussgraeber.de](mailto:info@nussgraeber.de)

[www.nussgraeber.de](http://www.nussgraeber.de)

Geschäftsführer: Christian Nussgräber

Registergericht: Stuttgart - HRB 747246

Erlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch das Landratsamt IHK

Region Stuttgart



# NUSSGRÄBER IMMOBILIEN

*mehr Service*



**Ihre Ansprechpartner**

---

**Herr Christian Nussgräber**



**0711 / 96 88 12 88**



**[christian@nussgraeber.de](mailto:christian@nussgraeber.de)**