

## **immoness24.de** **Charmantes** **Zweifamilienhaus mit** **großem Garten**

Objekt: 211 | 73111 Lauterstein / Nenningen  
285.000,00 €



## Daten

Baujahr	1959
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Garten	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Bad	Fenster, Wanne, Dusche und Wanne, Eckdusche
Unterkellert	Ja
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 703 m <sup>2</sup>

Anzahl sep. WC	1
verfügbar	nach Vereinbarung
ImmoNr	211
PLZ	73111
Ort	Lauterstein / Nenningen
Kaufpreis	285.000,00 €
Käuferprovision inkl. MwSt.	4,76 %
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	389,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	20.05.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Öl

## Objektbeschreibung

Dieses charmante 2 Familien-Haus wurde 1959, auf einem ca. 703 m<sup>2</sup> großem Grundstück, erbaut.

Im EG finden Sie die Hauptwohnung. Hier erstrecken sich ca. 81 m<sup>2</sup> über ein großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu dem Balkon, 2 Schlafzimmer, eine Küche mit EBK, ein separates WC und ein Badezimmer mit Wanne und Waschtisch.

Über ein Treppenhaus mit Naturstein, gelangen Sie in das Dachgeschoss.

Hier finden Sie die zweite Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ebenfalls einem großem Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer, eine Küche ohne EBK und ein Badezimmer mit Eck- Dusche und Badewanne.

Noch zwei weitere Räume, die hälftig zur Wohnfläche zählen, finden Sie im Keller. Sie haben einen direkten Zugang vom Keller in die Garage.

## Ausstattung

- Grundstücksgröße: ca. 703m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 174m<sup>2</sup>
- Böden: Echtholz-Parkett, Fliesen, Teppichboden und Vinylböden
- Fenster: Holz-Aluminium Doppelverglasung
- EBK
- Kachelofen
- Großer Garten
- Balkon
- Garage
- Stellplatz

## Sonstiges

Der Energieausweis wird unaufgefordert bei der Besichtigung vorgelegt.

## Lagebeschreibung

Lauterstein- Nenningen liegt etwa 52 km östlich der Landeshauptstadt Stuttgart, ca. 35 km nördlich von Ulm, ca. 17 km östlich der Kreisstadt Göppingen und ca. 12 km südöstlich des Zentrums der Nachbarstadt Schwäbisch Gmünd im Ostalb- Kreis. Im Ort ist ein Bäcker, der auch einen kleinen Lebensmittelladen betreibt. In den umliegenden Gemeinden sind etliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken vertreten. Für die Kleinen gibt es einen Kindergarten mit erweiterten Öffnungszeiten und Mittagstisch. Im Nachbarort Weißenstein gibt es einen Kindergarten mit Ganztagsbetreuung. Für die größeren Kinder gibt es eine Grundschule im Ort, die eine Betreuung vor Schulbeginn und einen Mittagstisch anbietet. Alle Weiterführenden Schulen sind im Umkreis vorhanden. Gute Verkehrsanbindungen.





Ansicht Garten



Außenansicht



Garten



Garten



Wohn-und Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Zimmer EG



Küche EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



separates WC EG





Wohnzimmer DG



Wohn-und Esszimmer DG



Schlafzimmer DG



Zimmer DG



Küche DG



Badezimmer DG



Dusche DG

## Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Bader

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immoness24.de](mailto:zentrale@immoness24.de)

Web: [immoness24.de](http://immoness24.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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, zu dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.