

# EXPOSÉ

Nenzingen: Großz.u. attrakt. Einfamilienhaus m.  
großem Grundstück (1480 qm), inkl. Baugrundstück!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 78359 Orsingen-Nenzingen  
Baujahr: 1960  
Zimmerzahl: 7,5  
Wohnfläche (ca.): 210 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 1.484 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.484 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 769.500,-**

## ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010  
Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

> Einfamilienhaus  
> Orsingen-Nenzingen  
> 7,5 Zimmer

> 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: H-1241



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	78359 Orsingen-Nenzingen
Baujahr	1960
Zimmerzahl	7,5
Wohnfläche (ca.)	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	1.484 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.484 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	769.500,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplotz	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	161 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-01-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Küche	Einbauküche
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus in Orsingen-Nenzingen, das sich perfekt für Familien eignet, die Wert auf Raum und Komfort legen. Mit einer Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> bietet dieses sehr gepflegte Objekt großzügige Platzverhältnisse auf sieben Zimmern. Zusätzlich stehen Ihnen 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die einladende Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Einzug.

Zudem besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Baugrundstück zur

Gestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu nutzen-hervorragend bebaubar.

Diese Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und verspricht ein behagliches Zuhause in einer attraktiven Lage. Nutzen Sie die Chance, dieses einzigartige Angebot zu erwerben!

## Ausstattung:

Die attraktive Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und in weiten Teilen neuwertige Ausstattung.

Im Jahr 2020 wurde das Objekt innen umfassend renoviert; in diesem Zuge wurden auch die Elektroinstallationen erneuert.

Kunststoffenster sorgen für gute Wärmedämmung und einen zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die beiden Bäder (EG mit begehbare Dusche) wurden ebenfalls geschmackvoll modernisiert.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und fügt sich funktional und mit

kurzen Wegen ein. Neuwertige Bodenbeläge unterstreichen den sehr gepflegten Gesamteindruck und bieten ein ansprechendes, modernes Ambiente.

Ein weiteres Highlight ist die vorhandene Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert.

Der Gartenbereich wurde ebenfalls aufgewertet - mit erneuerter Bepflanzung sowie Sichtschutz für Privatsphäre.

Für komfortables Parken stehen insgesamt vier Stellplätze zur Verfügung, unter anderem in einer Doppelgarage mit neuen, elektrischen Garagentoren.

Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung ( Bj.2000).

Insgesamt bietet das Objekt zahlreiche Ausstattungsdetails und Modernisierungen, die ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen ermöglichen.

Die optimale Aufteilung des Hauses eignet sich sowohl für die größere Familien, wie auch für Mehrgenerations-Wohnen ( Eltern/Kinder abgetrennt). Auch Wohnen mit Gewerbe wäre gut denkbar. Das zusätzliche BAUGRUNDSTÜCK bietet zudem die ideale Möglichkeit für weiteren, neuwertigen Wohnraum!

## Aufteilung:

EG : 5 Zimmer, Küche, Bad m. begehb. Dusche, Diele/Garderobe, Gäste-WC, Terrasse /Garten/Teich

DG : schöne 2 Zimmer Whg. mit Badezimmer

KG : Großer Keller m. beheiztem Hobbyraum u. div. weiteren Kellerräumen

Aussen: großer Garten m. Teich, Baugrundstück, Hof/Zufahrt mit Doppelgarage und div. Stellplätzen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



!Sichern sie sich hier ihre Traum-Immobilie mit Baugrundstück!

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im gefragten Ort Nenzingen, einer idyllischen Gemeinde im malerischen Bodenseekreis in Deutschland. Die Lage bietet eine harmonische Verbindung aus gemütlichem Landleben und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Die Umgebung zeichnet sich durch eine reizvolle Naturkulisse und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus, darunter Wander- und Radwege.

Die Region ist bekannt für ihren hohen Erholungswert und eignet sich ideal für naturverbundene Familien sowie Pendler, die Wert auf eine entspannte Wohnatmosphäre legen.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Nenzingen bietet eine hervorragende Anbindung ( Zug /Bus/Autobahn) an umliegende Städte und die nahegelegene Bodenseeregion, was die Lage des Hauses zusätzlich attraktiv macht. Tauchen Sie ein in eine lebendige Gemeinschaft, die Ihnen besten Wohnkomfort in naturnaher Umgebung bietet.

## Sonstiges:

Im ALLEINAUFTRAG der ReWa Immobilien GmbH.

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

## Objektbilder:



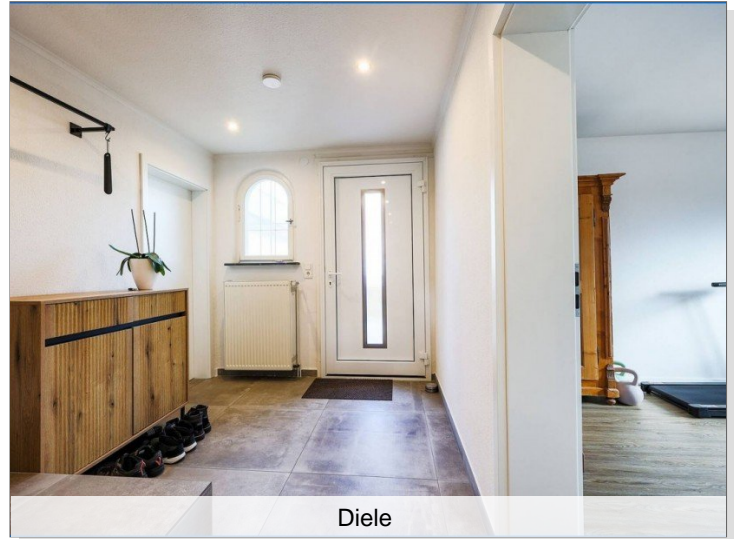
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



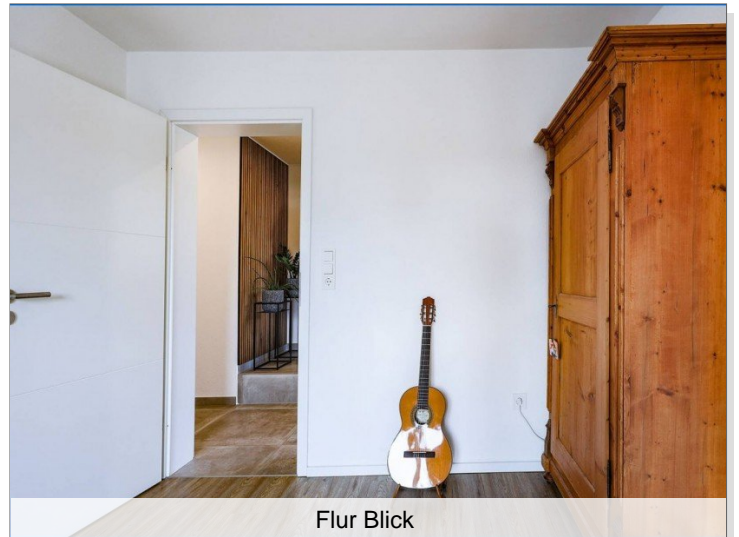
Nenz-006



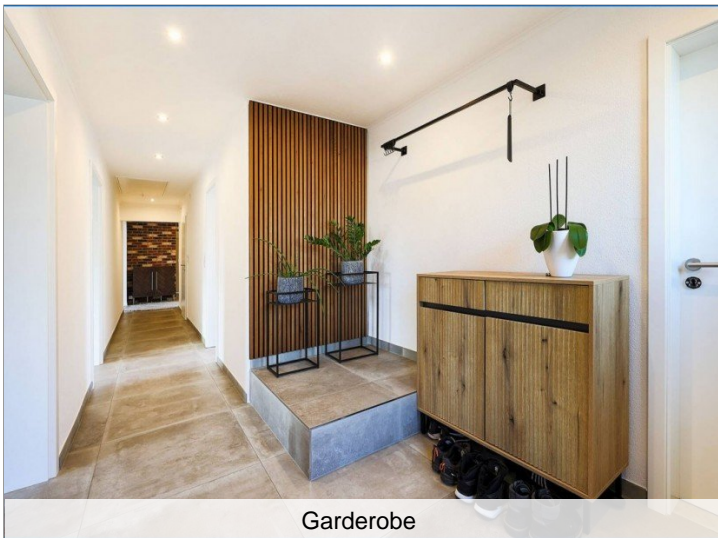
Diele



Nenz-017



Flur Blick



Garderobe



Zimmer EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

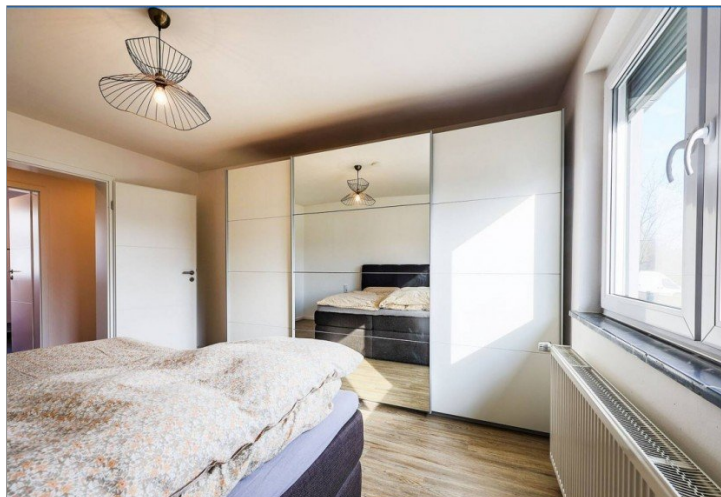
- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



Schlafzimmer



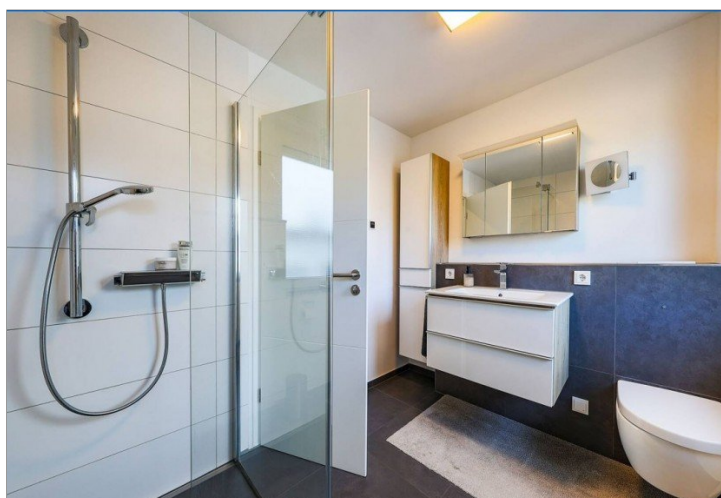
Bad EG



Schlafzimmer



Diele2



Bad EG

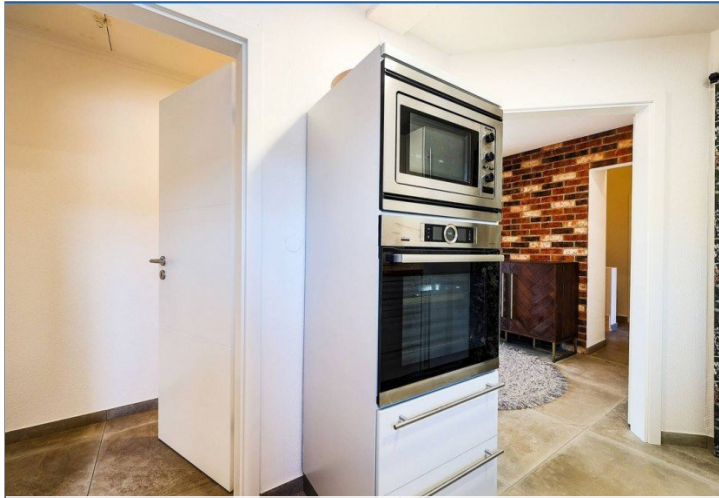


Küche1

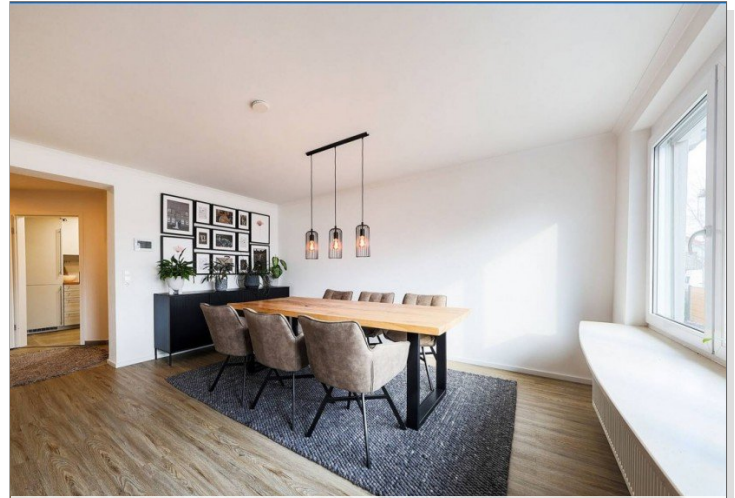
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



Küche2



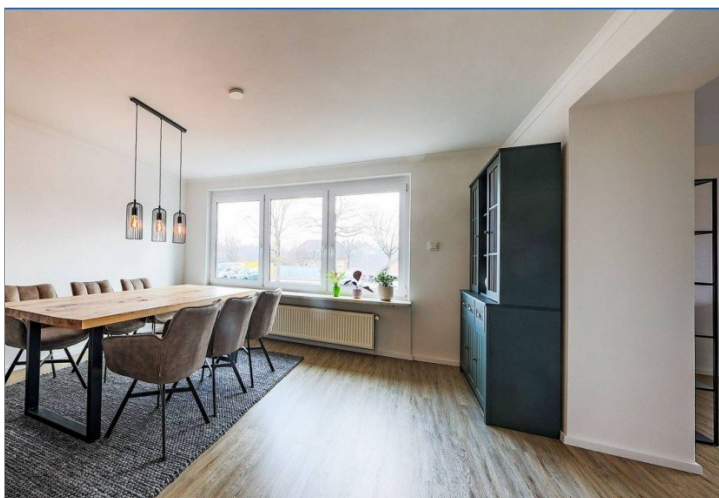
Essen



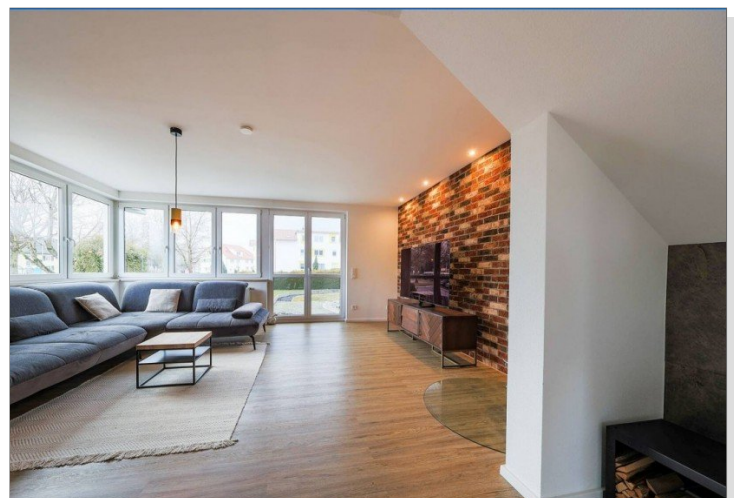
Küche3



Essen



Essen



Blick Wohnen

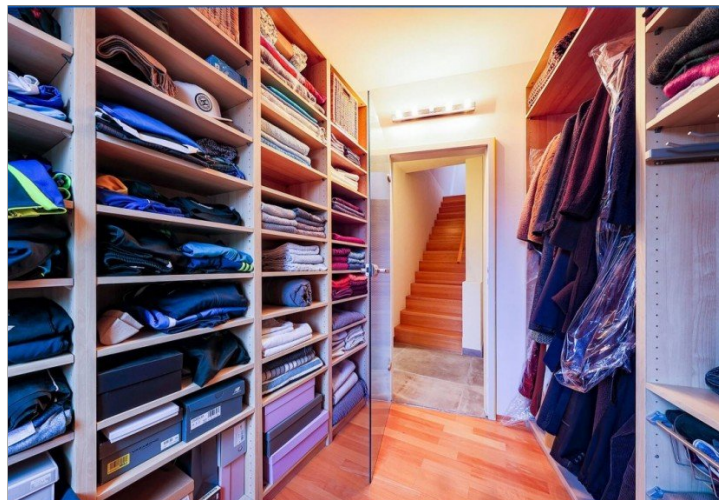
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

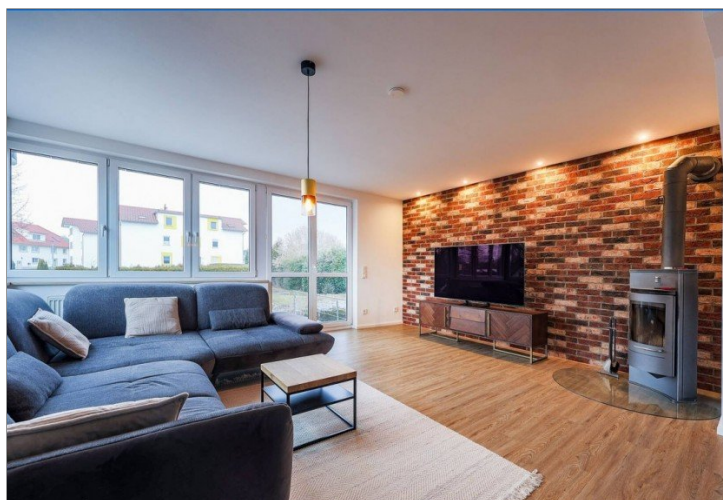
- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



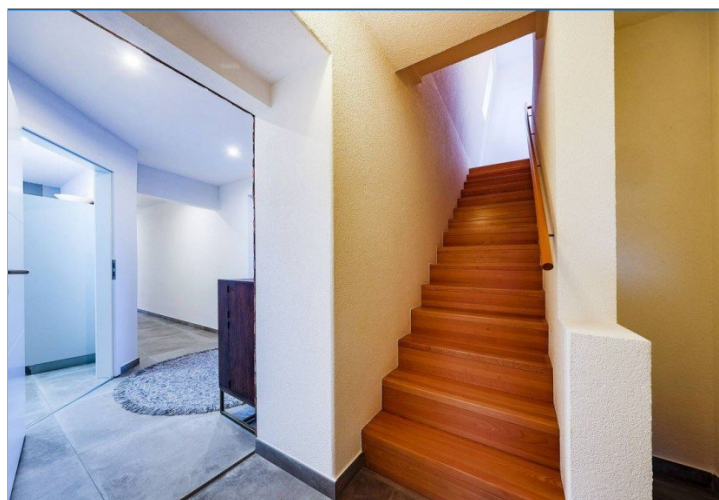
Wohnen



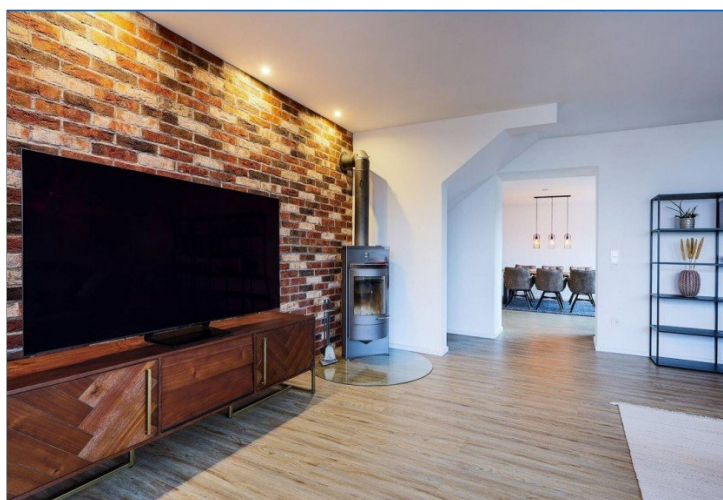
Ankleide



Wohn



Treppe



TV

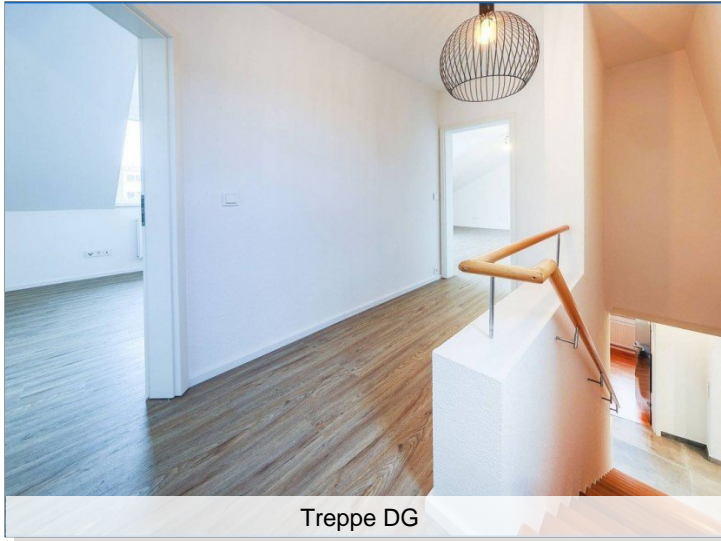


Zimmer ( o.Boden)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



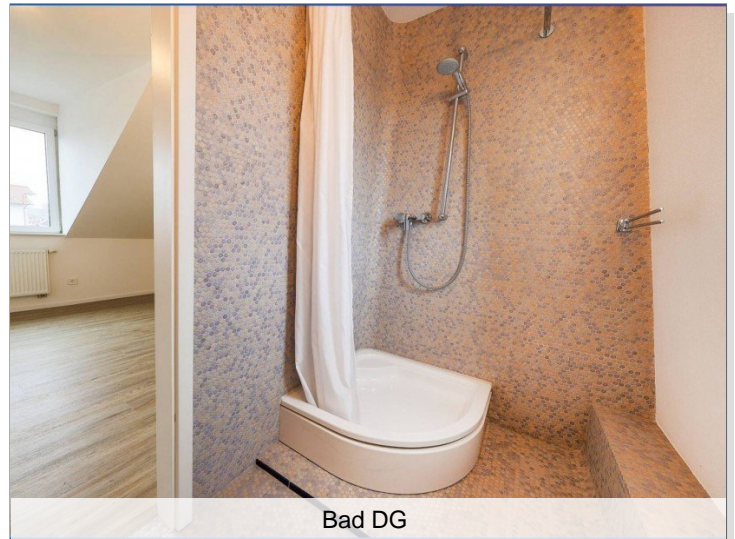
Treppe DG



Eingang DG



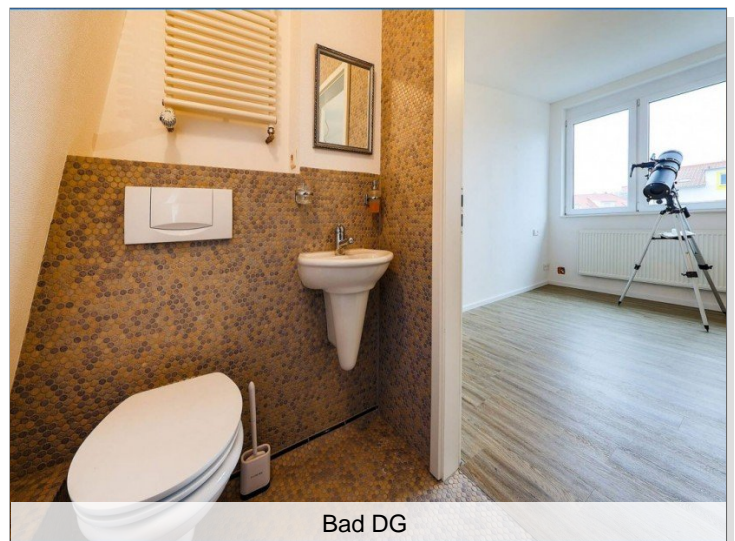
Zimmer DG



Bad DG



Zimmer DG

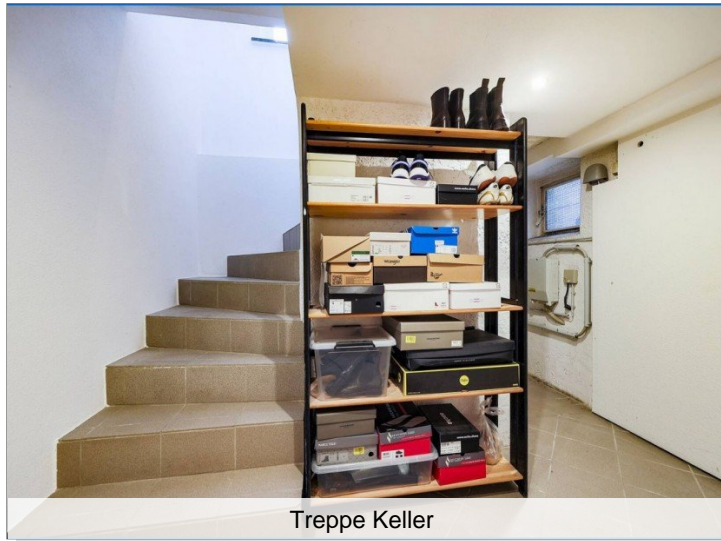


Bad DG

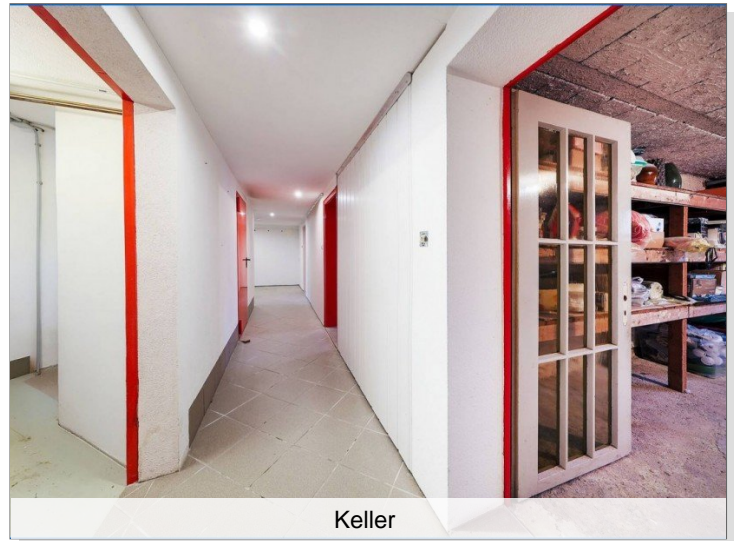
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



Treppe Keller



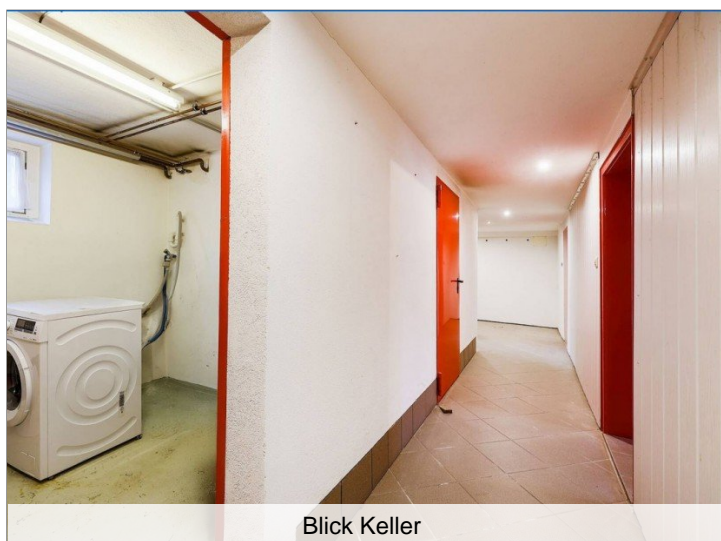
Keller



Hobby KG



Nenz-026



Blick Keller



Nenz-045

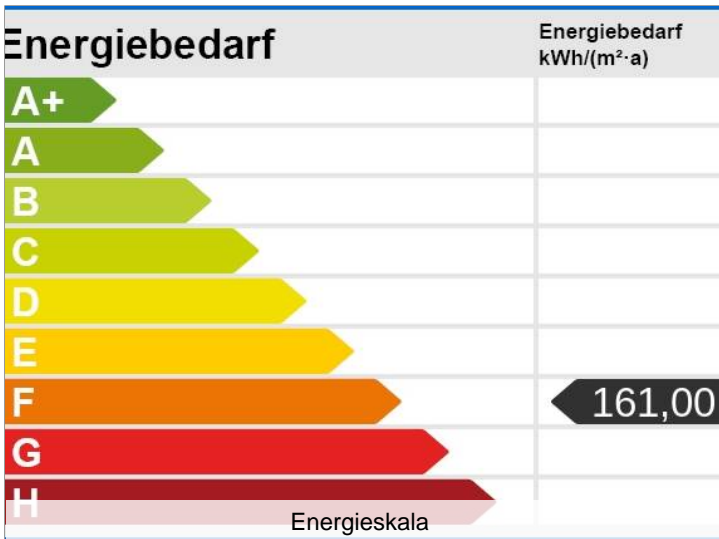
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



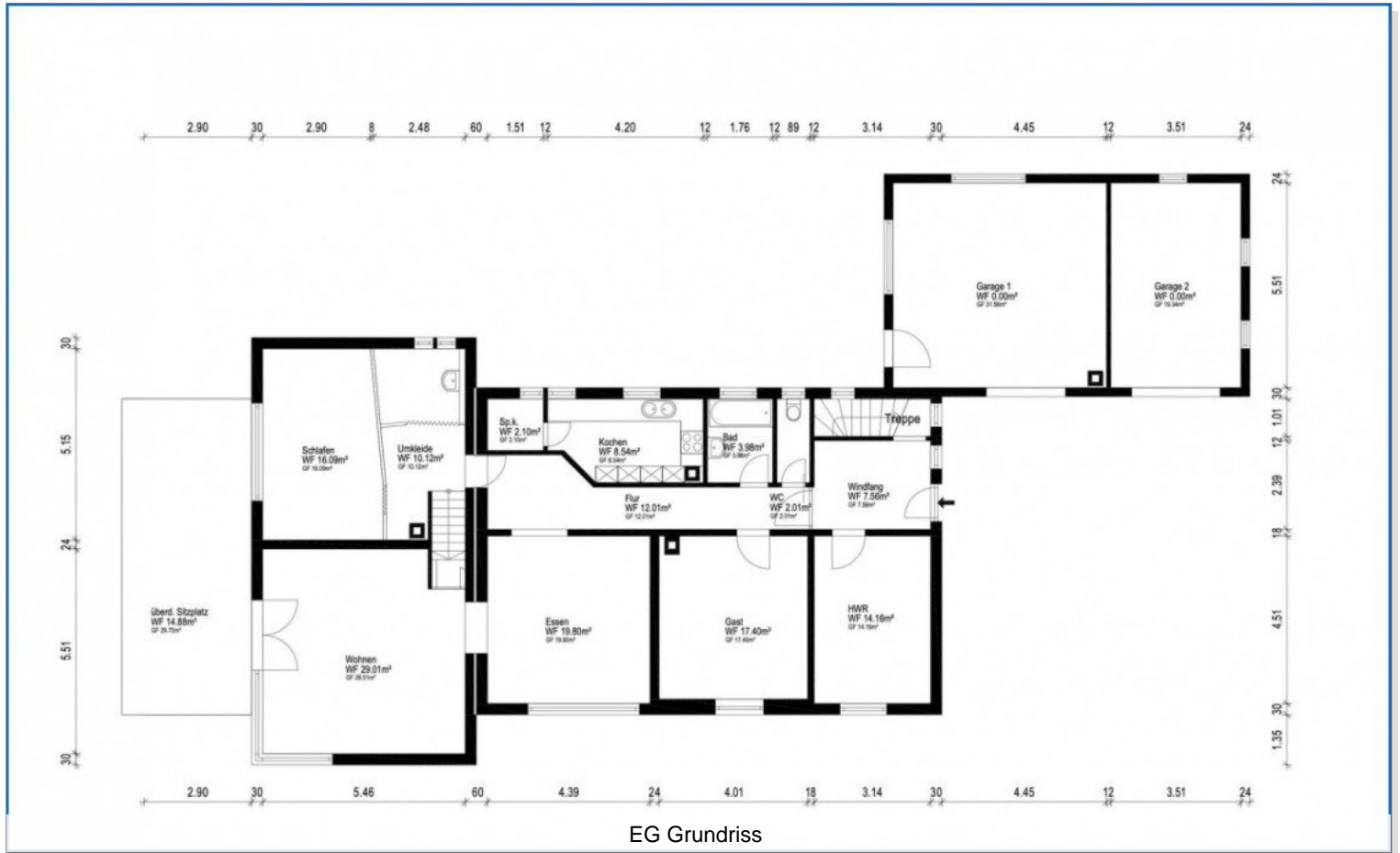
Nenz-029



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

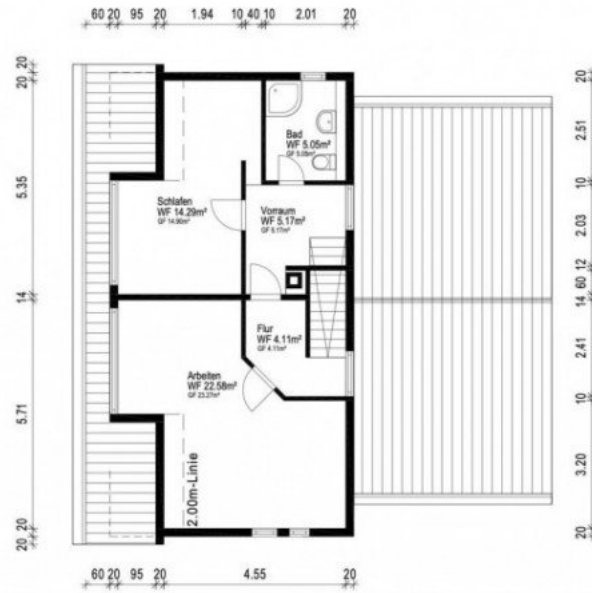
- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241

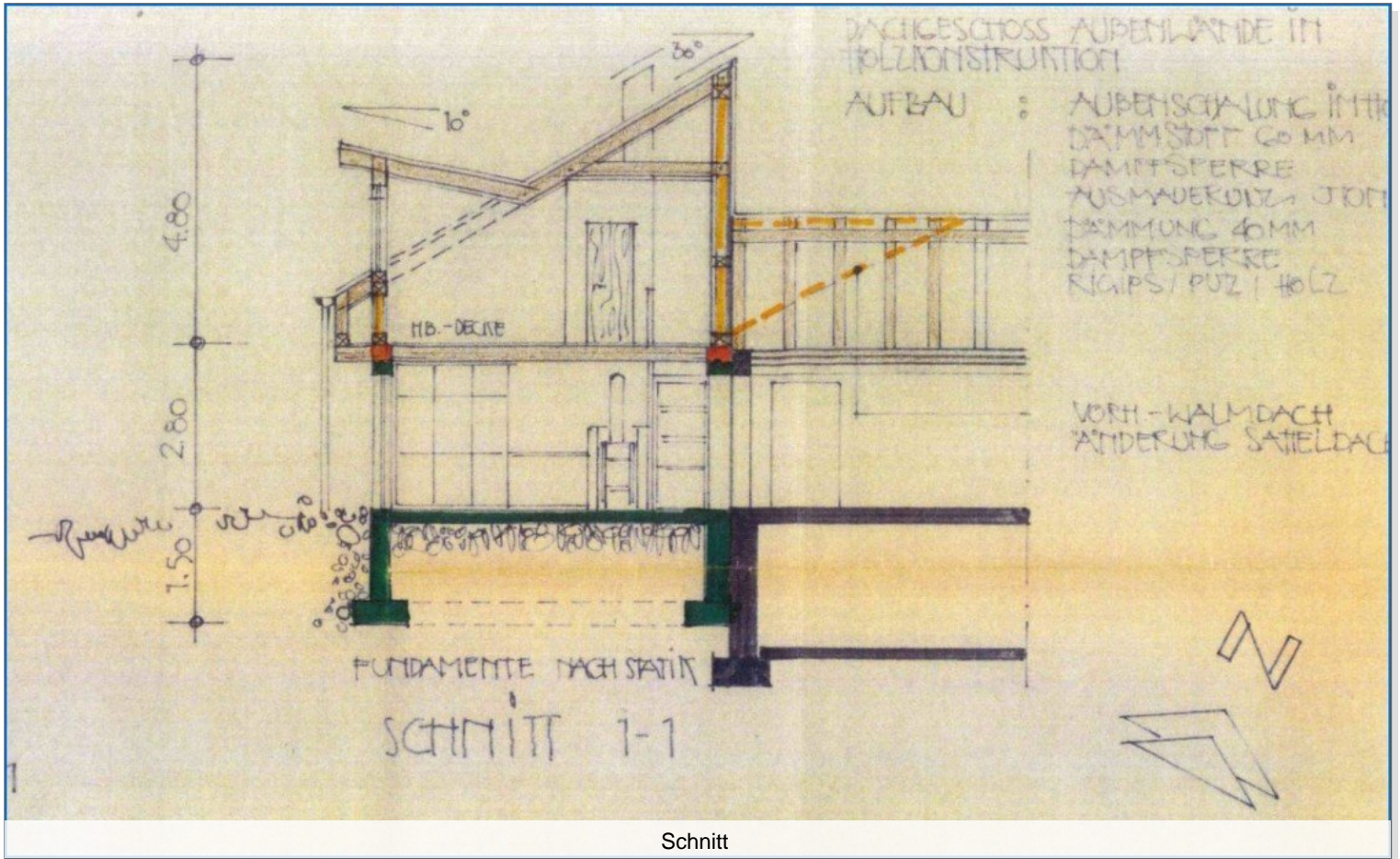


DG Grundriss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Orsingen-Nenzingen
- > 7,5 Zimmer

- > 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1241



Schnitt



> Einfamilienhaus

> Orsingen-Nenzingen

> 7,5 Zimmer

> 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: H-1241



## AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.