

Sehr schönes, gepflegtes  
REH in sehr guter,  
naturnaher Lage

---

Objekt Nr. 145, 73770 Denkendorf  
649.000,00€ VB



## Daten

Objekt Nr. 145  
 Kaufpreis 649.000,00 €

### Kaufpreis Verhandlungsbasis

Käuferprovision 2,38 %  
 incl. MwSt.

PLZ 73770

Ort Denkendorf

Objektart REH

Nutzungsart Wohnen

Vermarktungsart Kauf

Zustand sehr gepflegt

Baujahr Gebäude 2004  
 Massivbau, erbaut nach dem  
 Denkendorfer Familienmodell

Energieausweis Verbrauchsausweis

Endenergiebedarf 93,92 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Energieeffizienzklasse C

Energieausweis v. 20.04.2024  
 Gültig bis 19.04.2034

Baujahr Wärmeerzeuger 2004 lt.  
 Energieausweis

Energieträger Erdgas

Befuerung Erdgas

Heizungsart Zentralheizung  
 Fußbodenheizung

Anzahl Zimmer 5

Anzahl Badezimmer 1

Anzahl Gäste-WC 1

Wohnfläche gesamt ca. 121,69 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche ca. 24,84 m<sup>2</sup>

Unterkellert 100%

Gebäude steht teilweise auf dem Keller,  
 teilweise auf der Tiefgarage

Grundstücksgröße ca. 147,50 m<sup>2</sup>

Behindertengerecht EG ja

Terrassen und Garten:

- EG Terrasse u. Garten Südseite
- EG kleine Terrasse Nordseite
- 2.OG Dachterrasse Südseite

Abgeschlossene Doppelgarage  
 mit 2 elektr. Rolltoren in der Tiefgarage

Verfügbar nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung

Ein sehr schönes, geräumiges und sehr gepflegtes Reihenendhaus in sehr ruhiger und naturnaher Lage in 73770 Denkendorf steht zum Verkauf. Erbaut 2004 in einer sehr guten Massivbauweise nach dem „Denkendorfer Familienmodell“. Die Wohnfläche beträgt ca. 121 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet sich optimal für eine Familie an. Zudem sind es nur wenige Schritte in die Natur. Wiesen und Felder liegen direkt vor der Haustür.

## Ausstattung

**EG:** Überdachter Außenbereich, Hauseingang mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier Zugang zum großen Wohn-Essbereich und zur Küche. Vom Wohnzimmer direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten auf der Südseite.

Küche mit Einbauküche und Platz für eine Essecke. Von der Küche Zugang zu einer kleinen Terrasse, die dazu einlädt, seinen Morgenkaffee dort zu trinken.

Alle Räume sind hell und lichtdurchflutet, mit großen Tageslichtfenstern, alle Räume mit Fußbodenheizung, Wohnfläche EG ca. 49,33 m<sup>2</sup>

**1.OG:** Hier befinden sich 3 Schlafräume sowie das Badezimmer. Bad mit Wanne und Dusche, WC und Waschbecken. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern, alle Räume mit Fußbodenheizung. Wohnfläche 1.OG ca. 44,17 m<sup>2</sup>.

**2.OG:** Dieses Stockwerk bietet ein Studio oder auch weiteres Schlafzimmer an.

Das Studio hat ca. 16 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine große Fensterfront über die ganze Südseite. Von hier direkter Zugang zur Dachterrasse.

Ein kleiner Vorraum kann sehr gut als Büro genutzt werden. Dieser Raum hat ein Tageslichtfenster. Der Heizungsraum mit der Gasheizung liegt ebenfalls auf diesem Stockwerk. Gesamtfläche 2.OG ca. 24,07 m<sup>2</sup> sowie die Dachterrasse mit ca. 8 m<sup>2</sup>.

**UG:** Hier befindet sich ein großer Raum, in dem u.a. die Waschmaschine und der Trockner ihren Platz finden. Auch Lebensmittel, Werkzeuge etc. finden hier ihren Platz. Die Nutzfläche beträgt ca. 16 m<sup>2</sup>. Eine Sicherheitstüre führt zu den beiden Tiefgaragenplätzen. So ist ein Be- und Entladen des PKW im Trockenen gewährleistet. Die beiden Garagenplätze sind mit jeweils einem elektrischen Garagentor gesichert, sind geräumig und auch für größere PKW geeignet.

## Zusammenfassung Daten

Reihenendhaus in Massivbauweise, mit begrüntem Pultdach

Doppelgarage in der Tiefgarage, jede Garage mit elektrischem Tor

Eingangsbereich überdacht. Kleine Terrasse und Vorgarten vor dem Haus

Auf der Südseite des Hauses Terrasse und Garten.

Grundstücksgröße ca. 147,5 m<sup>2</sup>

Haus Baujahr 2004, erbaut nach dem „**Denkendorfer Familienmodell**“

Wohnfläche EG ca. 49,33 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 1.OG ca. 44 m<sup>2</sup>

Wohn- u. Nutzfläche 2.OG ca. 24 m<sup>2</sup> + Dachterrasse ca. 8 m<sup>2</sup>

Nutzfläche UG ca. 16 m<sup>2</sup>

Wohnräume gesamt 5, davon 3 Schlafzimmer, ggf. auch 4 (Studio)

Bad im 1.OG mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC

Separates Gäste-WC im EG

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, auf allen Stockwerken

EBK im EG

Sehr schöne, sehr gepflegte Buchenholztreppe über alle Stockwerke

Gas-Zentralheizung Baujahr 2004

Fenster Kunststofffenster 2-fach-Verglasung von 2004

Tiefgarage mit 2 abgeschlossenen Stellplätzen

Garten, Terrasse, Dachterrasse, Holzhütte

Glasfaseranschluss im Haus

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

## Lagebeschreibung:

In 73770 Denkendorf im Wohngebiet Lange Äcker V.

Sehr ruhige, sehr angenehme und naturnahe Lage. Zugang zum Haus nur über einen Zugangsweg, daher auch kein PKW-Verkehr. Der Zugangsweg führt nur wenige Meter weiter in die Natur.

Nähe zu öffentlichen Einrichtungen: KiTa, Grund-, Haupt-, Werksrealschule, zwei Gymnasien und eine weitere Realschule in 4 km Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten Discounter, Drogeriemarkt, Apotheke, Bäcker, Metzger etc.,

Medizinische Versorgung (Ärzte, Zahnärzte) im Ort.

Sehr gute öffentliche Anbindungen nach Esslingen, Stuttgart und Flughafen Echterdingen.



Haus Vorderseite



Haus Eingangsbereich



Haus Eingang, überdacht



Haus Rückseite, Süden



Terrasse und Gärtle, Süden



Terrasse



Küche, Zugang kleine Terrasse



Küche



Küche



Terrasse vor der Küche



EG Wohnen



EG Wohnen, Zugang Terrasse Süden



1.OG Bad



1.OG Schlafen 1



1.OG Schlafen 2



2.OG Büro oder Abstellraum



2. OG Studio mit Dachterrasse



Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



2 Garagenplätze



Zugangsweg zum Haus



### Grundriss EG

(nicht maßstabsgetreu, nur zur  
ungefähren Ansicht)

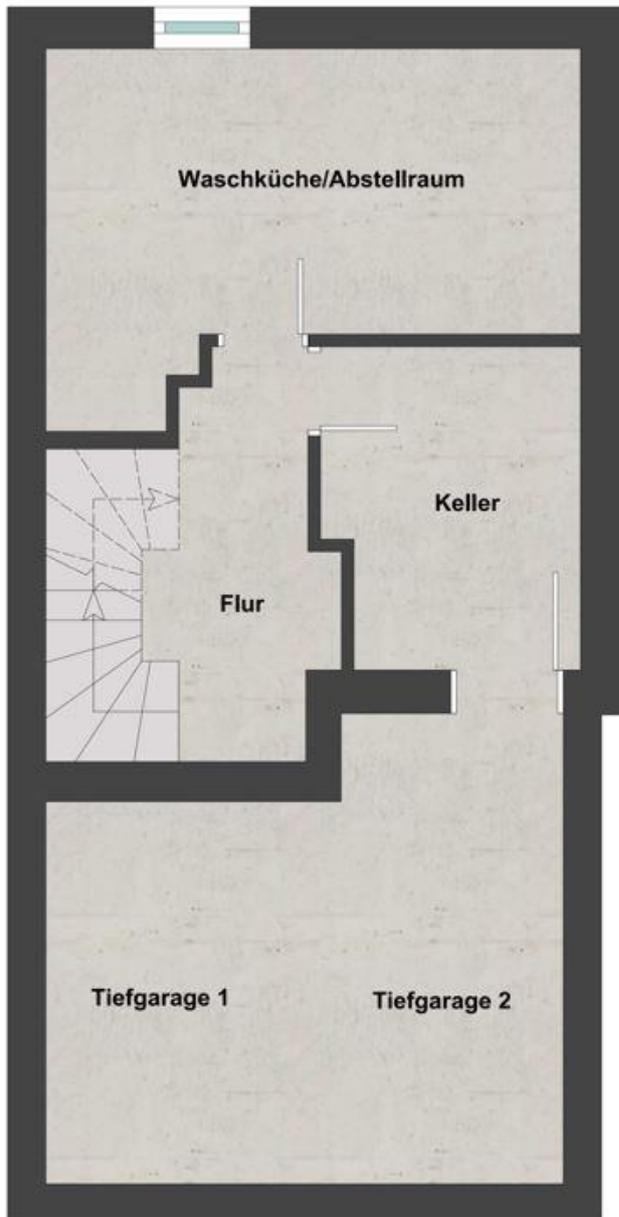


### **Grundriss 1. OG**

(nicht maßstabsgetreu, nur zur  
ungefähren Ansicht)



**Grundriss 2. OG**  
(nicht maßstabsgetreu, nur zur  
ungefähren Ansicht)



**Grundriss UG** (nicht maßstabsgetreu,  
nur zur ungefähren Ansicht)

## Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. 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.

### 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,

Immobilienvermittlung

Gisa Nuding

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.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, an 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.