

Exposé

Terrassenwohnung in Niefern-Öschelbronn

Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten & Balkon – Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-415141

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Saffert

75223 Niefern-Öschelbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	97,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	150,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Nebenkosten	90 €	Garagen	1
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit einer komfortablen Wohnfläche von ca. 97 m² und einem klar strukturierten Grundriss, der modernen Wohnkomfort mit hoher Aufenthaltsqualität verbindet.

Herzstück der Wohnung ist das helle, offen gestaltete Wohnzimmer, das durch seine großzügigen Fensterflächen eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre schafft. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon mit Blick ins Grüne, während der Wintergarten mit angrenzender Terrasse zusätzlichen Raum für Entspannung, Homeoffice oder gesellige Stunden bietet.

In der gesamten Wohnung wurde ein neuer Estrich mit moderner Fußbodenheizung eingebaut und mit einem hochwertigen Vinylboden versehen, der ein zeitgemäßes und zugleich wohnliches Ambiente schafft.

Das Badezimmer sowie das separat angeordnete WC wurden vollständig erneuert und hochwertig ausgestattet – mit modernen Fliesen, einer bodengleichen Dusche sowie einer eleganten, beleuchteten Spiegelnische. Sämtliche Wasserleitungen im gesamten Haus wurden im Zuge der Sanierung ebenfalls komplett erneuert.

Der helle, einladende Flur verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk und erschließt die Räume teilweise über stilvolle Glastüren. Selbstverständlich wurden alle Türen in der Wohnung neu eingebaut.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zahlreiche praktische und wertige Zusatzleistungen:

Ein Stellplatz in der Garage, ein außergewöhnlich geräumiges Kellerabteil sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche stehen den Mietern zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die energetische Gesamtanierung des Hauses, die zu außergewöhnlich niedrigen Nebenkosten führt. Neben neuen Fenstern, einem neuen Dach und einer hochwertigen Fassadendämmung wurde eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer neu installierten Fußbodenheizung verbaut. In Verbindung mit der Photovoltaikanlage, einem Stromspeicher sowie einem Heizungs-Pufferspeicher profitieren die Mieter nachhaltig von sehr niedrigen Heiz- und Warmwasserkosten.

Ausstattung

Bei der Ausstattung der Wohnung wurde besonderer Wert auf eine moderne, zeitlose Wohlfühlatmosphäre gelegt. Zum Einsatz kamen langlebige und hochwertige Materialien, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht werden.

Die gehobene Ausführung zeigt sich unter anderem in der hochwertigen Badausstattung, dem strapazierfähigen Design-Vinylboden in Industriequalität sowie den stilvollen Edelstahl-Glas-Geländern an den Außenbereichen. Alle Elemente sind harmonisch aufeinander abgestimmt und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Teilweise ist die Wohnung bereits mit maßgefertigtem Möbiliar ausgestattet. Dazu zählen ein Badschränk im WC, ein großer, passgenauer Einbauschränk im Flur sowie vorbereitete Anschlüsse im Wohnzimmer für eine dezente, indirekte Deckenbeleuchtung. Elektrische Rollläden im Wohnzimmer sorgen für zusätzlichen Komfort.

Sämtliche Türen und Zargen wurden vollständig erneuert. Küche und Wohnzimmer sind mit eleganten Glastüren ausgestattet, die Offenheit, Licht und ein modernes Wohngefühl schaffen und die Räume optisch miteinander verbinden. Der Flur, die Küche und das Badezimmer sind bereits mit großen LED-Spots ausgestattet, um eine helle, angenehme Beleuchtung zu bieten.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Duschbad

Lage

Ruhig wohnen - zentral leben

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend im Ortsteil Niefern mit angenehmer Nachbarschaft. Die Lage verbindet auf ideale Weise Wohnruhe, Natur und eine sehr gute Alltagsinfrastruktur.

Die Ortsmitte von Niefern ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie eine Edeka-Filiale, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants liegen bequem in der Nähe und können zu Fuß in wenigen Minuten erreicht werden. Weitere Einrichtungen des täglichen Lebens wie Friseure oder Gärtnereien sind schnell und unkompliziert erreichbar – der Großteil sogar zu Fuß.

Für Pendler ist die Lage besonders attraktiv:

Niefern liegt zentral zwischen Stuttgart und Karlsruhe, die Autobahn A8 als auch die B10 sind in kurzer Zeit erreicht – ideal für Berufstätige, die flexibel bleiben möchten. Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreicht, der Bahnhof bietet ebenfalls direkte Verbindungen nach Pforzheim, Stuttgart oder Karlsruhe.

Gleichzeitig beginnt die Erholung direkt vor der Haustür: Felder, Wiesen und Spazierwege liegen nur wenige Schritte entfernt und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Die Kombination aus Natur und Nähe zur Stadt macht die Lage besonders lebenswert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



Elegante Spiegelnische im Bad



Großzügiger Flur (Ri. Küche)

Exposé - Galerie



Großzügiger Flur (Ri. Eingang)



Badezimmer mit matter Glastür

Exposé - Galerie



Badezimmer mit getrenntem WC



WC mit Schrank und Waschbecken

Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer



Balkonzugang Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon Richtung Süden



Balkon vor dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Zugang Wintergarten



Helle Wohnküche

Exposé - Galerie



Vielseitiger Wintergarten



Zusätzliche Terasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Ausblick Wohnzimmer Ri. Süden

Exposé - Grundrisse



Grundriss