

Exposé

Dachgeschosswohnung in Niefern-Öschelbronn

**Hochwertige 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon und
Keller – Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. OM-415309

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Saffert

75223 Niefern-Öschelbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Summe Nebenkosten	140 €
Etagen	1	Mietsicherheit	2.970 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	76,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	110,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	2. OG
Heizkosten	60 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte und umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch ein großzügiges Raumgefühl, viel Tageslicht und einen durchdachten Grundriss. Die Dachschrägen mit hohem Kniestock verleihen der Wohnung Charakter, ohne die Nutzbarkeit einzuschränken, und schaffen eine besonders wohnliche Atmosphäre.

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 wurde vollständig erneuert und hochwertig ausgestattet – mit modernen Fliesen und einer bodengleichen Dusche. Sämtliche Wasserleitungen im gesamten Haus wurden im Zuge der Sanierung komplett erneuert.

Der offen gestaltete Wohnbereich ist hell und einladend und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Große, neu eingesetzte Dachfenster mit elektrischem Außenrolladen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen den modernen Wohncharakter. Vom Wohnzimmer oder der Wohnküche aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen ruhigen Rückzugsort im Freien bietet.

Der klar strukturierte Grundriss, die angenehme Raumhöhe trotz Dachlage sowie die hochwertige Ausführung machen diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit individuellem Charakter schätzen. Eine moderne Video-Sprechanlage, ein großzügiges Kellerabteil sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche stehen ebenfalls zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die energetische Gesamtsanierung 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 dem stilvollen Edelstahl-Glas-Geländer am Außenbereich. Alle Elemente sind harmonisch aufeinander abgestimmt und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Großzügige, neu eingesetzte Dachfenster mit elektrischen Außenrollläden sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Die Rollläden ermöglichen eine vollständige Verdunkelung der Räume, bieten wirksamen Hitze- und Kälteschutz und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

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.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, 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.

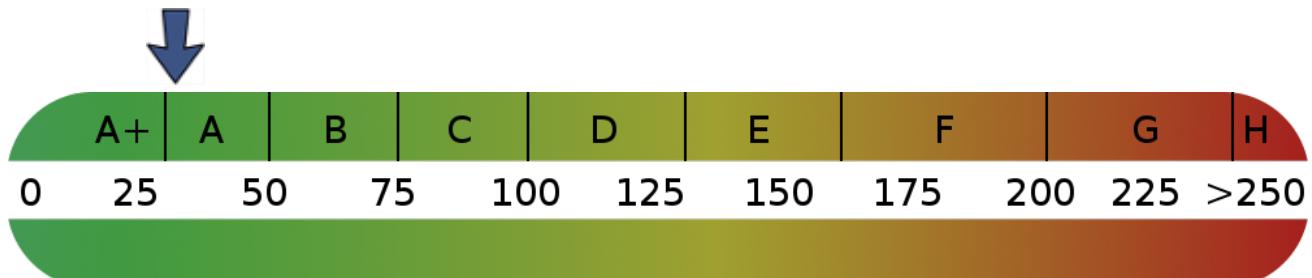
Gleichzeitig beginnt die Erholung direkt vor der Haustür: Felder, Wiesen und Spazierwege liegen nur wenige Schritte entfernt und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Die Kombination aus Natur und Nähe zur Stadt macht die Lage besonders lebenswert.

Infrastruktur:

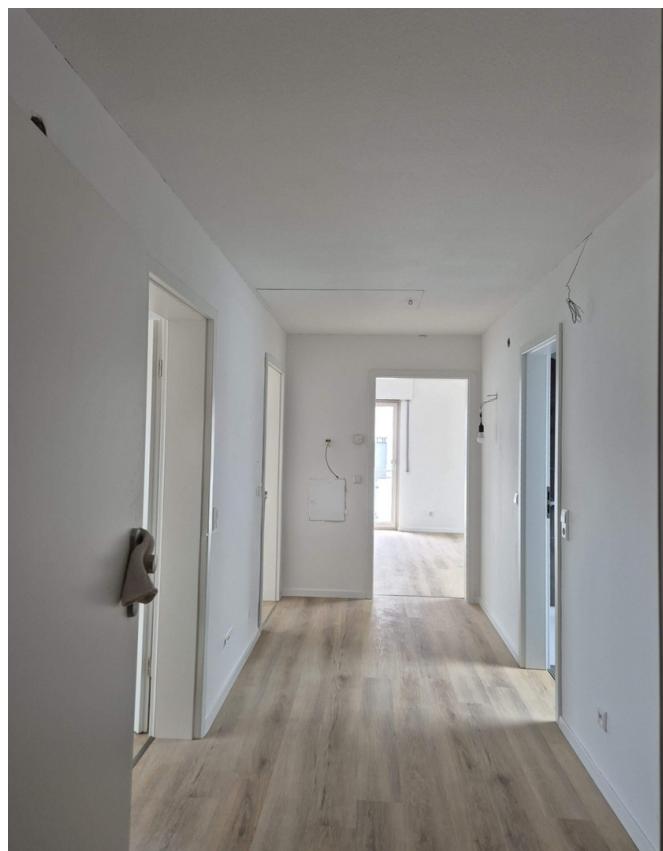
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Großer Flur Ri. Küche

Exposé - Galerie



Großer Flur Ri. Eingang



Modernes Badezimmer

Exposé - Galerie



Helle Wohnküche mit Balkon



Großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gemütlicher Balkon Ri. Süden



Gemütlicher Balkon Ri. Norden

Exposé - Grundrisse

