

# Exposé

## Wohnung in Nordrach

### Idyllischer Rückzugsort: Moderne 2-Zimmer-Wohnung zum Erstbezug!



Objekt-Nr. OM-420460

#### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eugen Fahrenbruch

Im Dorf 100B  
77787 Nordrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	52,83 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	30 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der idyllischen Umgebung von Nordrach im Schwarzwald, perfekt für Ruhe und Erholung. Gute Verkehrsanbindung und Nähe zu:

- Offenburg (ca. 25 km, ideale Anbindung für Pendler und Einkaufsmöglichkeiten)
- Freiburg im Breisgau (ca. 60 km, kulturelles Zentrum der Region)
- Straßburg, Frankreich (ca. 50 km, für internationale Ausflüge oder Arbeit)
- Wunderschöne Natur des Schwarzwaldes direkt vor der Haustür mit zahlreichen Wander- und Erholungsmöglichkeiten.

Details zur Wohnung:

- Wohnfläche: 52,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 Zimmer
- Kaltmiete: 650 €
- Betriebskosten: 160 €
- Stellplatz: 50 €
- Gesamtmiete: 860 €
- Verfügbar ab: 01.04.2026
- Ausstattung: Balkon, barrierefrei, Fahrstuhl

Besonderheiten:

- Energieeffizienz: Ausgestattet mit einer modernen PV-Anlage
- Sehr geringe Nebenkosten von 12€/Monat: Sparen Sie langfristig dank Fernwärme
- Barrierefrei: Für alle Lebenslagen geeignet
- Fahrstuhl: Bequemer Zugang zu allen Etagen
- Wunderschöner Ausblick: Auf die Natur des Schwarzwaldes
- Keine Maklergebühr: Direkt vom Vermieter, keine zusätzlichen Kosten

## Ausstattung

- PV-Anlage für nachhaltige Energie
- Moderne Einbauküche für Funktionalität und Design
- Barrierefreiheit mit Fahrstuhl für alle Etagen
- Fernwärme für umweltfreundliche Beheizung
- Dreifach verglaste Fenster für Wärme- und Schalldämmung
- Elektrische Rolläden für Komfort und Sicherheit
- Gegensprechanlage für einfache Kommunikation
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten für angenehme Wärme
- Markenartikel im Sanitärbereich für stilvolle Badezimmer

- Abstellräume für zusätzlichen Stauraum

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Barrierefrei

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der malerischen Gemeinde Nordrach, umgeben von der beeindruckenden Natur des Schwarzwaldes.

Diese Lage vereint Ruhe und Erholung mit guter Erreichbarkeit. Nordrach bietet direkten Zugang zu Wander- und Radwegen, ideal für Naturliebhaber.

Wichtige Städte wie Offenburg (ca. 25 km), Freiburg (ca. 60 km) und Straßburg (ca. 50 km) sind gut erreichbar.

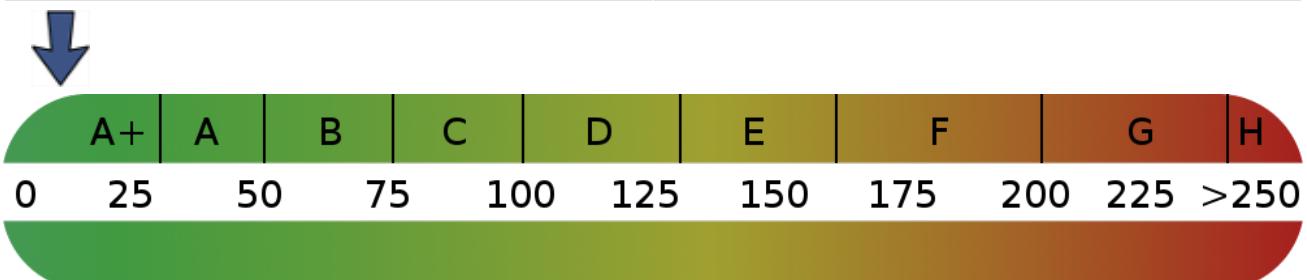
Die Region im Kinzigtal ist bekannt für ihre traditionelle Kultur und kulinarischen Spezialitäten.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



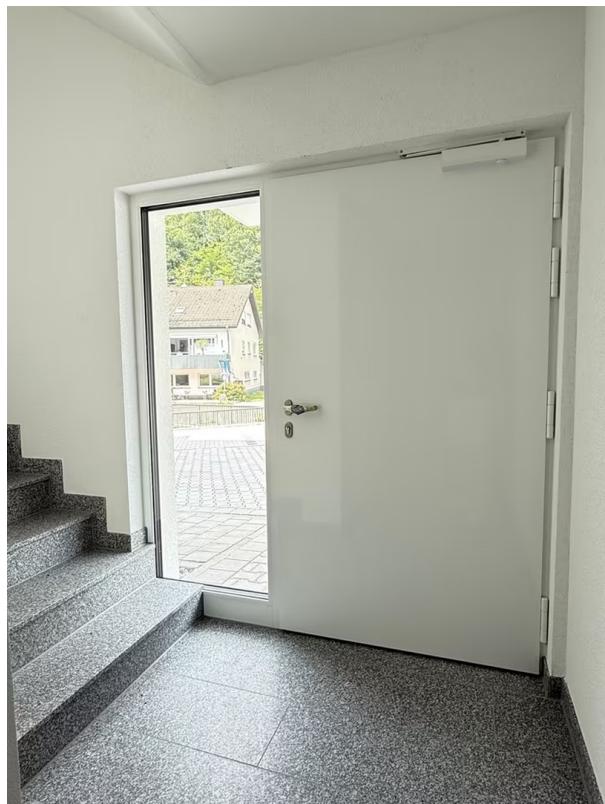
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



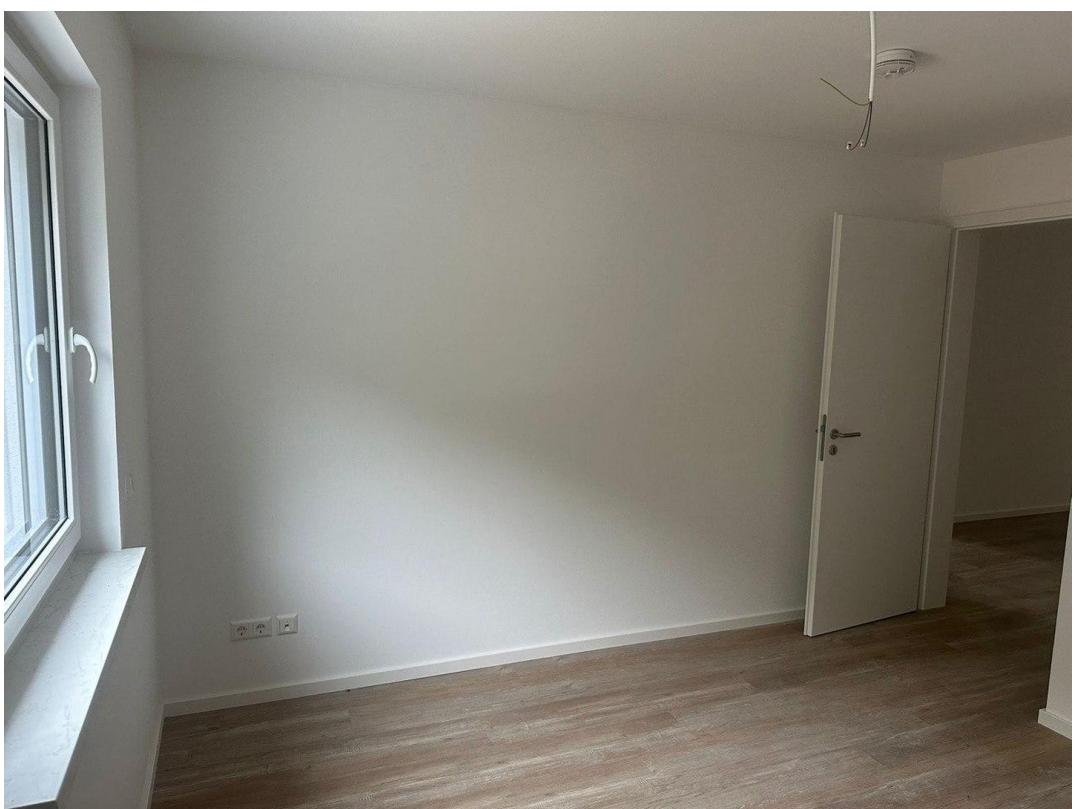
# Exposé - Galerie



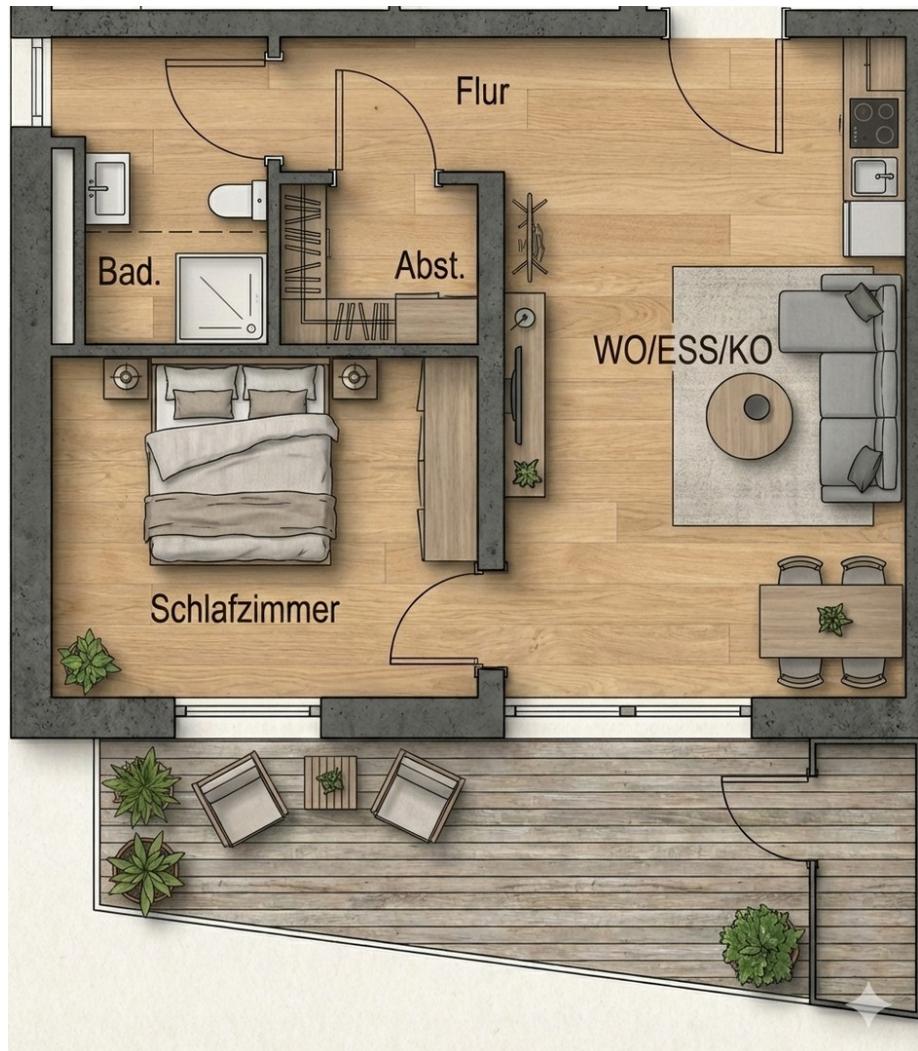
# Exposé - Galerie



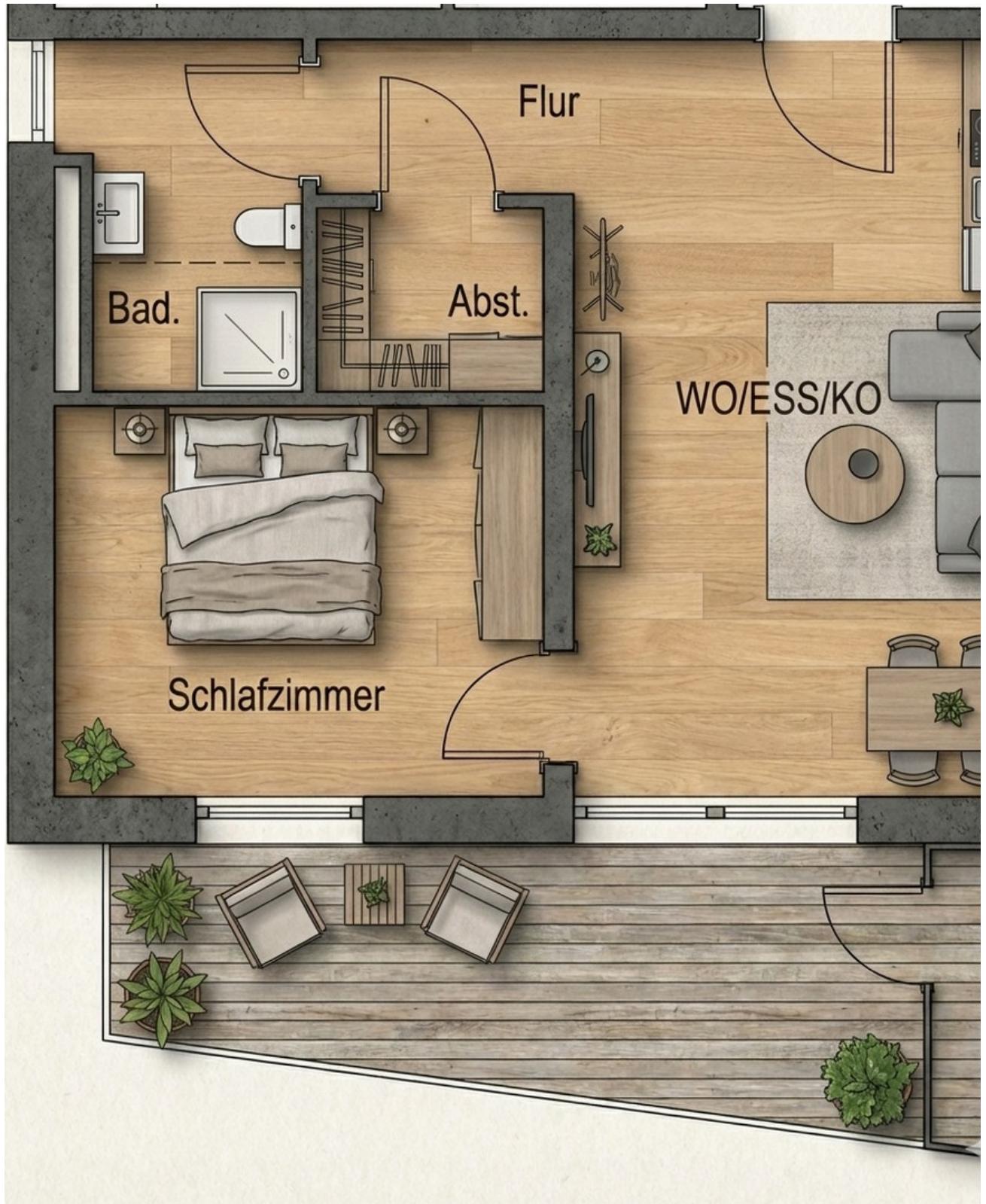
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



**DURCHATMEN.**  
im Schwarzwald

# MODERNES WOHNEN IM WESTEN DES SCHWARZWALDES

Willkommen am Anfang! In Nordrach, einer idyllischen Lage im Schwarzwald, entsteht ein außergewöhnliches Quartier, das urbanes Wohnen mit der umgebenden Natur harmonisch verbindet. Hier entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit einem einzigartigen Design, eingebettet von einem malerischen Fluss und bewaldeten Bergen. Die flexiblen Raumstrukturen bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihr Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Genießen Sie die frische Luft und entspannen Sie in Ihrem neuen Heim.

Tauchen Sie auf den folgenden Seiten ein und lassen Sie sich von der Schönheit Ihres neuen Zuhauses begeistern.



# WILLKOMMEN ZUHAUSE



Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen unser Neubauprojekt in der ruhigen Lage der Dorfstraße in Nordrach vorstellen zu dürfen. Hier entstehen insgesamt vier Gebäudekomplexe mit 52 KfW 40+ Eigentumswohnungen. Wir legen großen Wert auf eine hochwertige und elegante Ausstattung, die in Kombination mit naturverbundenen Elementen umgesetzt wird. Unsere professionellen Arbeiter sorgen dafür, dass das Gesamtkonzept technisch und qualitativ abgerundet wird.

Die großzügigen Raumkonzepte und die moderne Fußbodenheizung schaffen ein Wohlfühlambiente und gewährleisten eine langfristige Wertsicherung. Wir sind stolz darauf, Ihnen Wohnungen anzubieten, die nicht nur Ihren aktuellen Bedürfnissen entsprechen, sondern auch für die kommenden Jahrzehnte ein angenehmes Zuhause bieten.

# NORDRACH

Der Ort Nordrach liegt im westlichen Schwarzwald und gehört zum Ortenaukreis. Überschaulich, grün, und mit einer Einwohnerzahl von 1.822 (Stand 01.01.2021) ruhig und harmonisch.

Nordrach ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber, da etwa 80 Prozent der Gemarkungsfläche von Wald bedeckt sind! Die Gemeinde ist von bewaldeten Bergen umgeben und liegt auf einer Höhe von bis zu 878 Metern über dem Meeresspiegel.

In nur wenigen Minuten zu Fuß erreicht man erlesene Bäcker, einen Supermarkt und einen Allgemeinarzt. Auch ein Kindergarten und

eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum von Nordrach wird vom sogenannten „Dorf“ gebildet, das eine Kirche, ein Pfarrhaus, ein Bürgerhaus, einen Kindergarten, ein Rathaus, ein Schulhaus sowie eine Turn- und Festhalle umfasst.

## DURCHATMEN.

Aufgrund seiner Lage und Topographie hat sich Nordrach seit einigen Jahrzehnten einen Namen als begehrter staatlich anerkannter Luftkurort gemacht. Seit den 90er Jahren sind drei Kureinrichtungen im Ort ansässig und spielen eine wichtige Rolle in der Geschichte der Gemeinde.

## GENIESSEN.

Der Luftkurort erfreut sich immer größerer Beliebtheit als Ferienort. Jahr für Jahr werden zahlreiche Unterkunftsmöglichkeiten wie Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Ferienwohnungen und Bauernhöfe genutzt. Besonders attraktiv sind die 360 Kilometer langen und gut ausgeschilderten Wanderwege, eine erfrischende Wassertretstelle, ein solarbeheiztes Freibad, ein Kurpark und eine Minigolfanlage. Darüber hinaus gibt es Spielplätze, einen Sportplatz und Tennisplätze, die bei den Besuchern sehr beliebt sind.

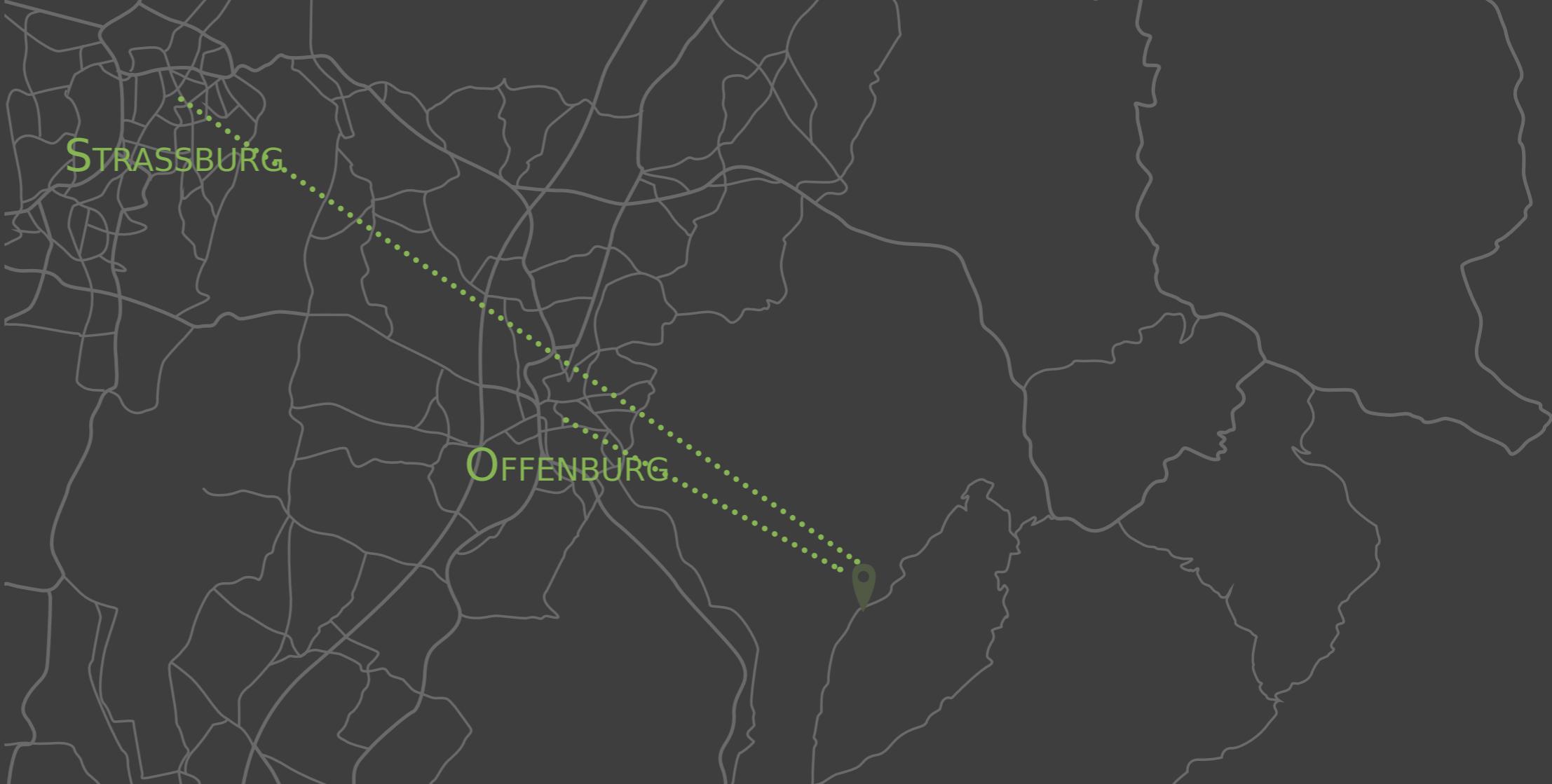


<https://mein.toubiz.de/api/v1/article/d364bf02-66ee-4777-b6ef-8df3648deb8f/mainImage?format=image/webp&width=1900>

## DIE GEGEND

In Nordrach sind Sie optimal angebunden!

Die Gemeinde liegt im Westen des Schwarzwaldes und bietet kurze Wege zu verschiedenen Metropolen. Die Fahrtstrecke nach Offenburg beträgt nur 30 Kilometer und nach Straßburg sind es 58 Kilometer. Trotz der Nähe zur französischen Grenze und den Metropolen liegt Nordrach eingebettet in Mischwäldern, was eine ruhige und idyllische Atmosphäre schafft.



# IM DORF 100 NORDRACH



# DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 5000 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Alle Gebäude befinden sich an der Dorfstraße 100, dem Herzen des Dorfes Nordrach.

Erlesene Bäcker, ein Supermarkt und ein Allgemeinarzt sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und bequem erreichbar. Zudem befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien von Vorteil ist.



# DAS HAUS

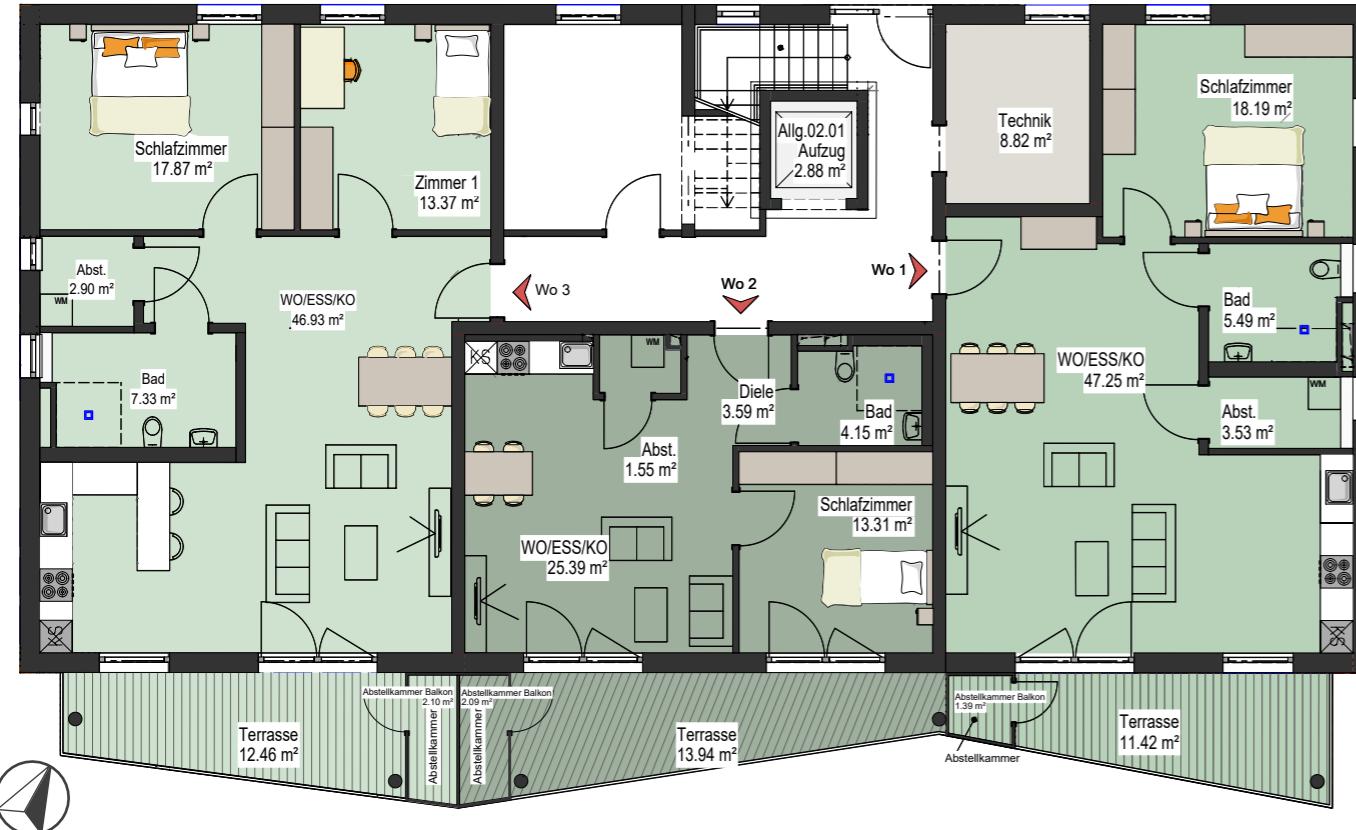


Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen die 13 großzügig geschnittenen Grundrisse des zweiten Gebäudes an der Dorfstraße 100. Sie können sich einen detaillierten Überblick über die verschiedenen Raumkonzepte verschaffen und die für Ihre Bedürfnisse passende Option auswählen. Wir hoffen, dass Ihnen die Vielfalt der Grundrisse gefällt und Ihnen bei der Entscheidungsfindung hilft.



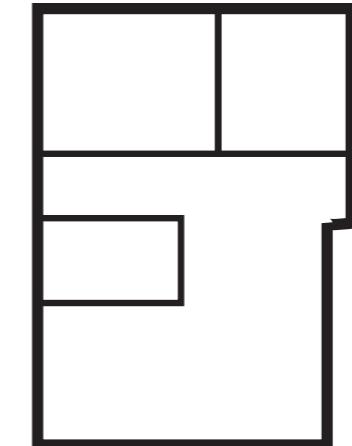
# Grundrisse

## ERDGESCHOSS

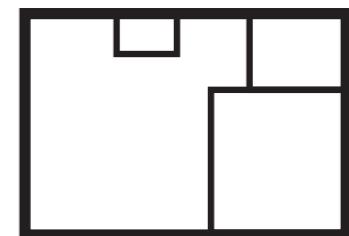


Die m<sup>2</sup>-Angaben in den Grundrissplänen zeigen die reinen Nutzflächen.

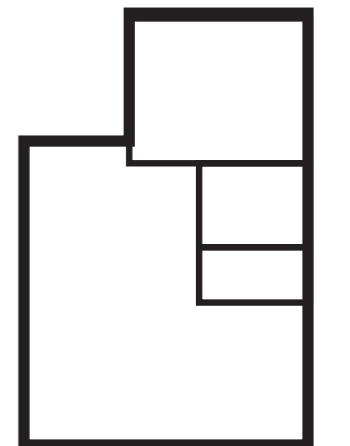
**WOHNUNG 3**  
Wohnfläche: 90,50  
Terrasse: 6,23 (50%)  
**Gesamt: 96,73**



**WOHNUNG 2**  
Wohnfläche: 50,09  
Terrasse: 6,97 (50%)  
**Gesamt: 57,06**



**WOHNUNG 1**  
Wohnfläche: 75,85  
Terrasse: 5,71 (50%)  
**Gesamt: 81,56**

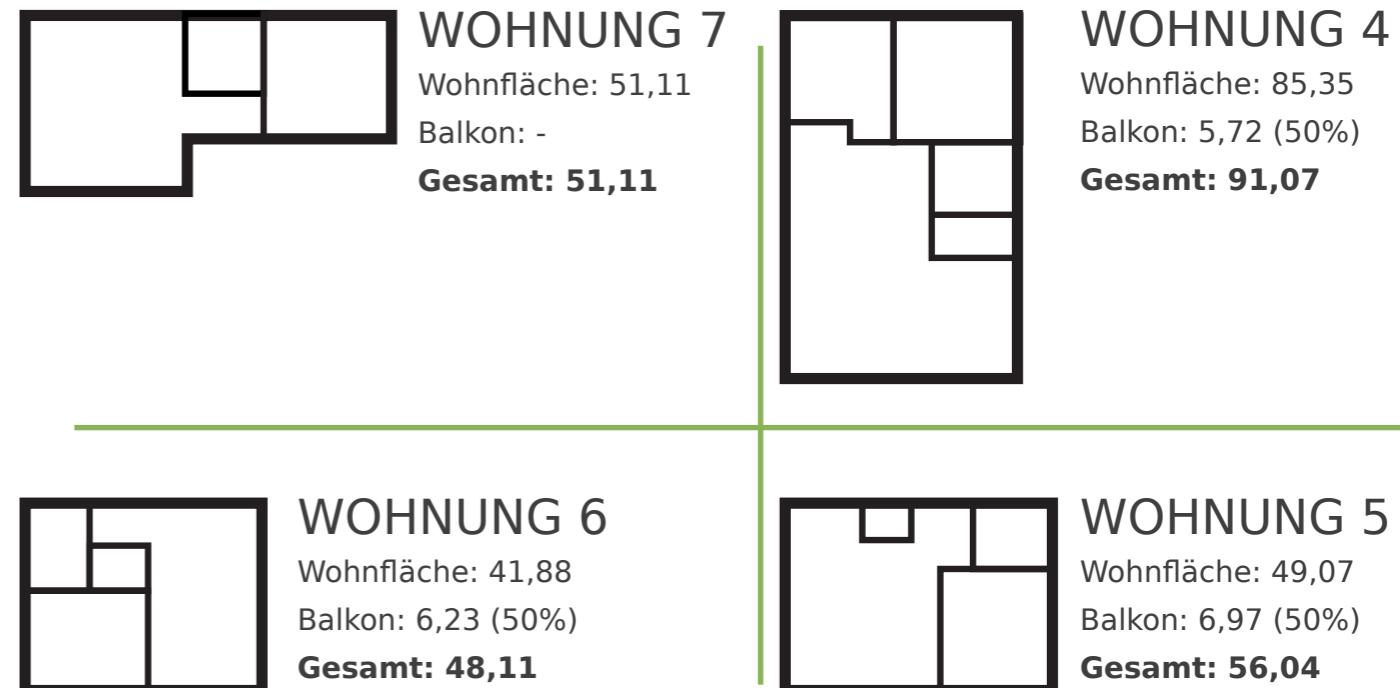


# Grundrisse

## 1. OBERGESCHOSS



Die m<sup>2</sup>-Angaben in den Grundrissplänen zeigen die reinen Nutzflächen.



# Grundrisse

## 2. OBERGESCHOSS



Die m<sup>2</sup>-Angaben in den Grundrissplänen zeigen die reinen Nutzflächen.

# WOHNUNG 11.

Wohnfläche: 51,11

Balkon: -

**Gesamt: 51,11**

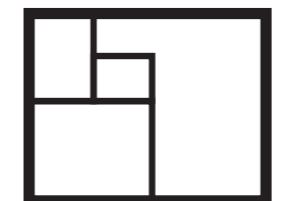


## WOHNUNG 10

Wohnfläche: 41.88

Balkon: 6 23 (50%)

Gesamt: 48.11

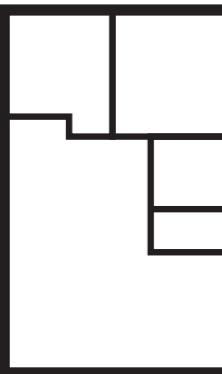


# WOHNUNG 8

Wohnfläche: 85,35

Balkon: 5,72 (50%)

**Gesamt: 91,07**

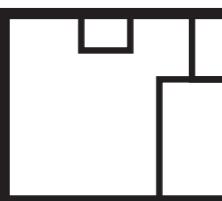


## WOHNUNG 9

Wohnfläche: 49.07

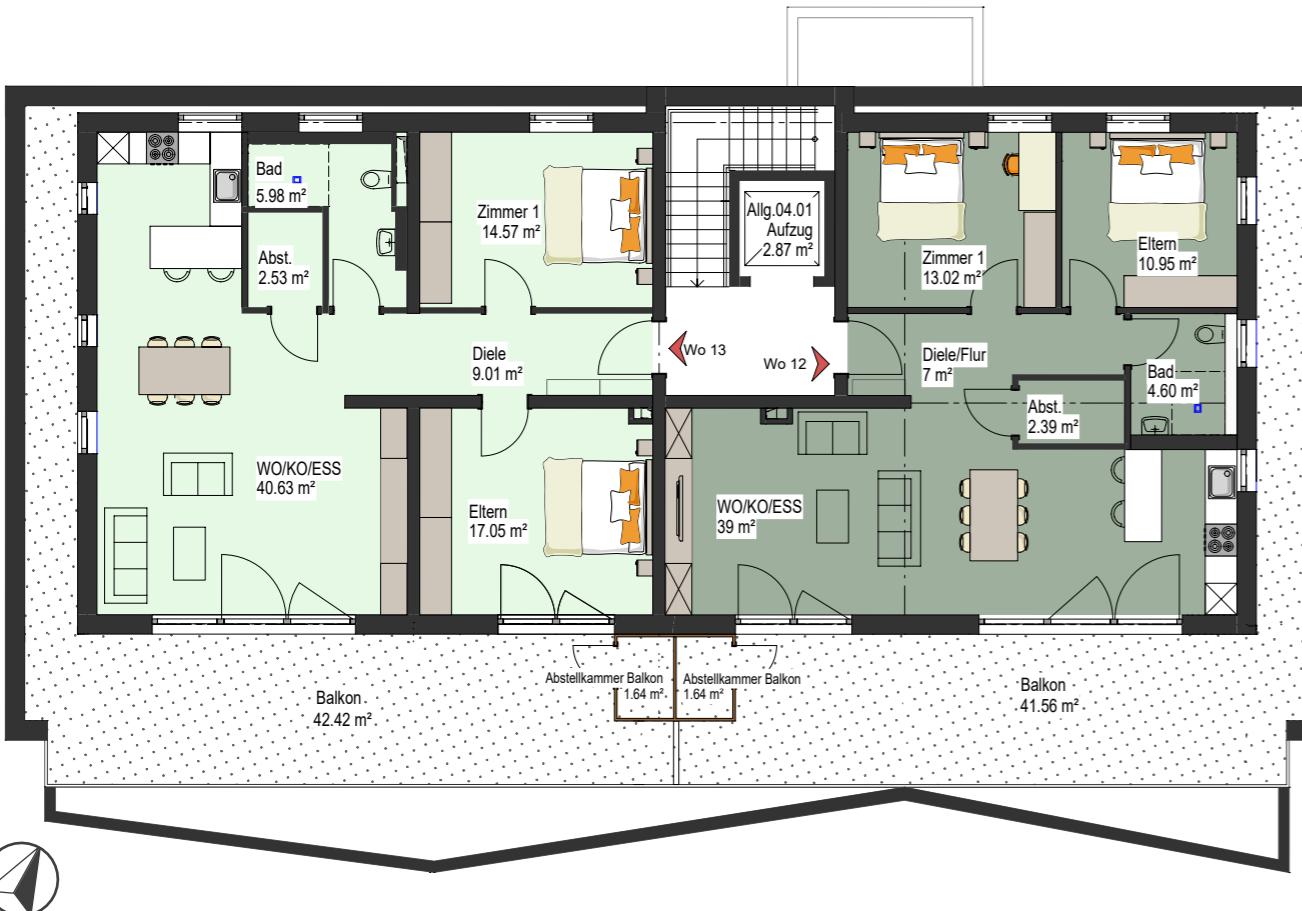
Balkon: 6 97 (50%)

**Gesamt: 56.04**

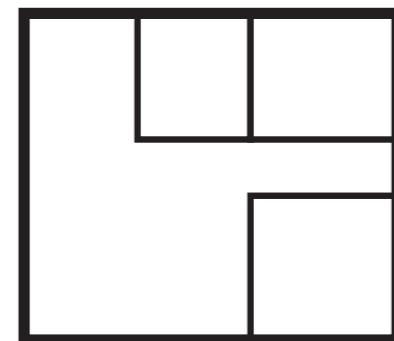


# Grundrisse

## PENTHOUSE



Die m<sup>2</sup>-Angaben in den Grundrissplänen zeigen die reinen Nutzflächen.

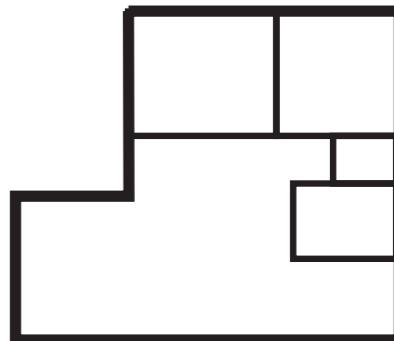


### WOHNUNG 13

Wohnfläche: 92,01

Balkon: 21,21 (50%)

**Gesamt: 113,22**



### WOHNUNG 12

Wohnfläche: 79,70

Balkon: 20,78 (50%)

**Gesamt: 100,48**

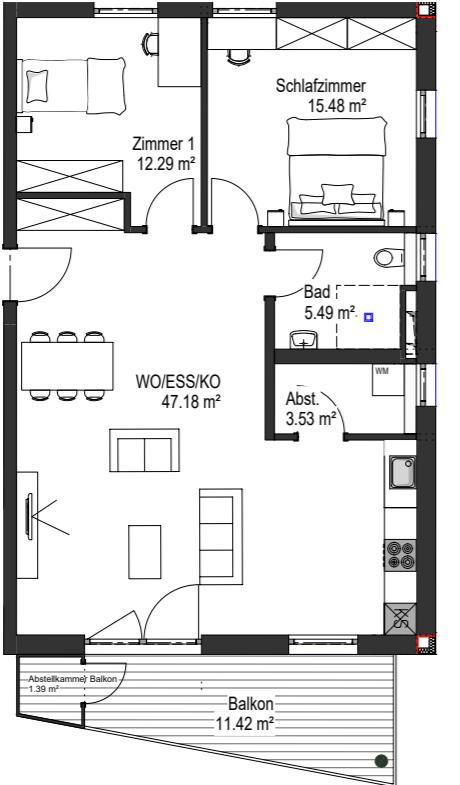
# BLICK HINTER DIE KULISSEN

Lassen Sie sich auf den folgenden Seiten von zwei ausgewählten Wohnungen begeistern.

Wir präsentieren Ihnen detaillierte Informationen und ansprechende Bilder, um Ihnen einen Eindruck von den Wohnmöglichkeiten in unserem Gebäude an der Dorfstraße 100 zu vermitteln.

# INTERIOR

## 1. OBERGESCHOSS | WOHNUNG 4

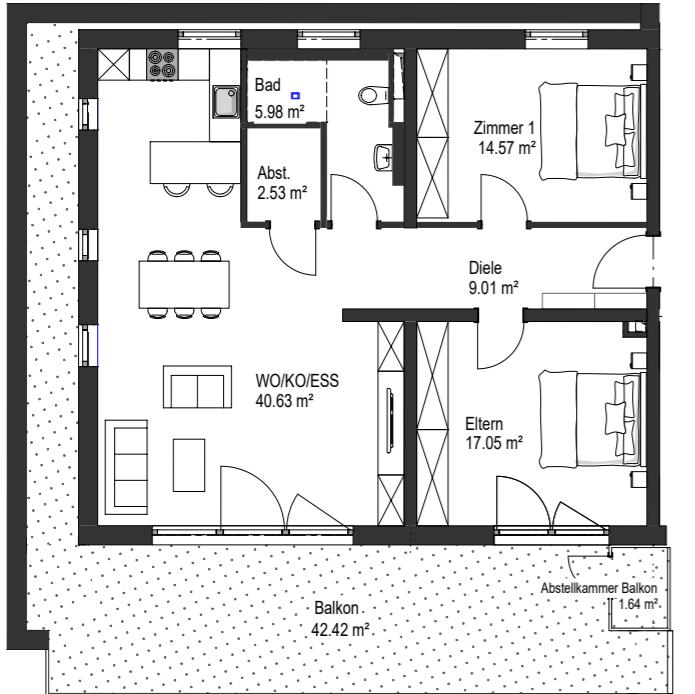


Die m<sup>2</sup>-Angaben in den Grundrissplänen zeigen die reinen Nutzflächen.



# INTERIOR

## PENTHOUSE | WOHNUNG 13



Die m<sup>2</sup>-Angaben in den Grundrissplänen zeigen die reinen Nutzflächen.



# VERKAUF & VERTRIEB

Fink Group GmbH  
Im Neufeld 2  
77694 Kehl

Ansprechpartner:  
Gottlieb Fink 0170 4011 858  
Alexander Fink 0170 4011 826

[info@fink-group.eu](mailto:info@fink-group.eu)  
[www.fink-group.eu](http://www.fink-group.eu)



# IHRE NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

Das Exposé ist kein Bestandteil des Kaufvertrages.  
Bitte beachten Sie, dass bei nicht fertiggestellten Projekten Flächen-, Gestaltungs- und somit Kaufpreisänderungen möglich sind. Die Grundrisse und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Die 3D Visualisierung ist ein Architekturbeispiel. Änderungen zur Bauausführung sind möglich.  
(Stand: 27.07.2023)



**INTERESSE?  
MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS!**



**JETZT  
SCANNEN!**