

Exposé

Dachgeschosswohnung in Oberndorf am Neckar

Erstbezug 3-Zimmer-Neubauwohnung



Objekt-Nr. OM-423862

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Wilfried Enderle

Sulzbachstr. 50
78727 Oberndorf am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,98 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	4. OG
Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie eine moderne, energieeffiziente Neubauwohnung im DG eines frisch fertiggestellten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Einheiten.

Die Wohnung bietet einen familienfreundlichen 3-Zimmer-Grundriss mit ca. 96,98 m² Wohnfläche sowie einen Balkon.

Der Zugang ist barrierefrei – komfortabel per Aufzug direkt von der Tiefgarage bis zur Wohnungsebene.

Das Haus wurde 2025 nach modernen energetischen Standards errichtet und ist auf dauerhaft niedrige Heiz- und Betriebskosten ausgelegt. Die Architektur mit bodentiefen Fensterelementen sorgt für viel Tageslicht und ein offenes Wohngefühl. Zusätzliche Pluspunkte sind separate Kellerabteile, Fahrradstellplätze, sowie gemeinschaftliche Bereiche wie Trockenraum und Kinderwagenraum.

Ausstattung

Wohnkomfort

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Hochwertiger Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Wände/Decken in Edelputz, moderne weiße Innentüren
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich, elektrische Rollläden
- Außensteckdose/-licht am Balkon
- Einbauküche im Wert von mtl. 100 € kommt hinzu

Bad & Sanitär

- Modernes Bad mit großformatigen Fliesen
- Bodentiefe Dusche + Badewanne
- Platz/Anschluss für Waschmaschine & Trockner
- Zusätzliches Gäste-WC

Gebäude & Nebenflächen

- Aufzug von der Tiefgarage in alle Etagen
- Tiefgarage (Stellplatz je Wohnung vorgesehen, optional anmietbar für mtl. 70 €)
- Abgeschlossener Kellerraum je Einheit
- Fahrradstellplätze, Trockenraum, Kinderwagenraum

Energieeffizienz

- KfW-40-Bauweise
- Energieeffizienzklasse A+
- Hybrides System aus Wärmepumpe, Solaranlage und gasgestützter Hybridtechnik

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Oberndorf am Neckar – eine attraktive Mittelstadt zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb, eingebettet im Oberen-Neckar-Tal.

Die Lage vereint städtische Infrastruktur mit naturnahen Erholungsmöglichkeiten und einer hervorragenden Vernetzung in die gesamte Region.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind schnell und teils fußläufig erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute medizinische Versorgung: Mit dem SRH Krankenhaus Oberndorf am Neckar steht ein modernes Akutkrankenhaus direkt vor Ort zur Verfügung, ergänzt durch zahlreiche Facharztpraxen und Gesundheitsdienstleister. Dies bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort – ein wichtiger Standortfaktor für alle Lebensphasen.

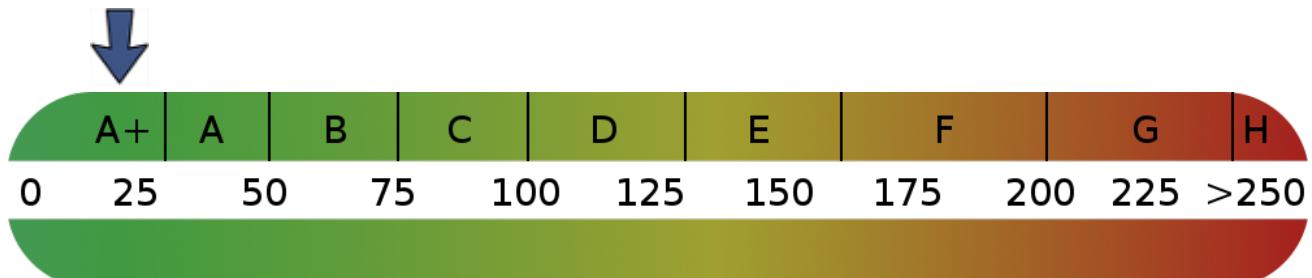
Der Bahnhof Oberndorf (Neckar) ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem Richtung Rottweil und Stuttgart, wodurch die Wohnung auch für Pendler äußerst attraktiv ist. Zusätzlich sorgt die nahegelegene Autobahn A81 für eine schnelle Anbindung an den Großraum Stuttgart sowie in Richtung Bodensee und Schweiz.

Oberndorf selbst verfügt über eine stabile Wirtschaftsstruktur, die für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum sorgt. Die Kombination aus industrieller Tradition, mittelständischen Betrieben, moderner Stadtentwicklung und hoher Lebensqualität macht den Standort nachhaltig attraktiv.

Abgerundet wird die Lage durch die naturnahe Umgebung entlang des Neckars, mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Stadt, Arbeit, Gesundheit und Natur lassen sich hier ideal miteinander verbinden.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

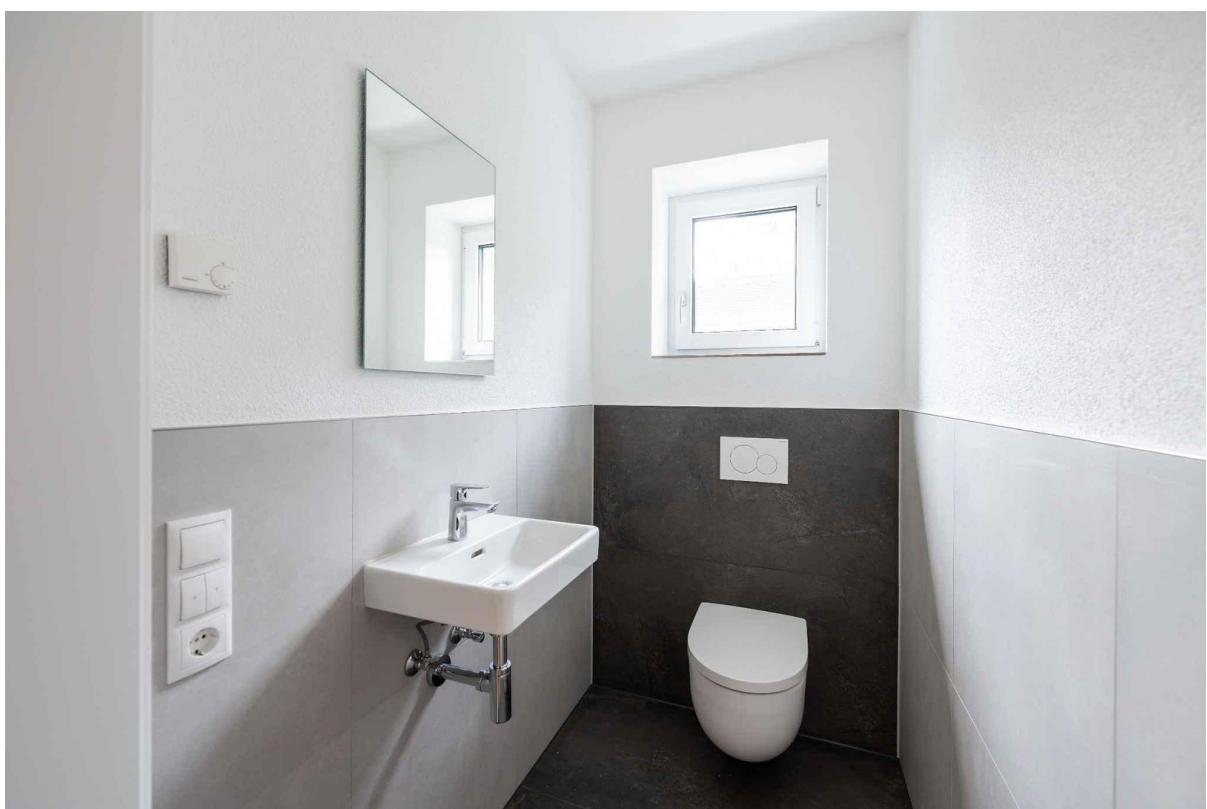


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche Beispiel



Wohnbereich Beispiel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Beispiel

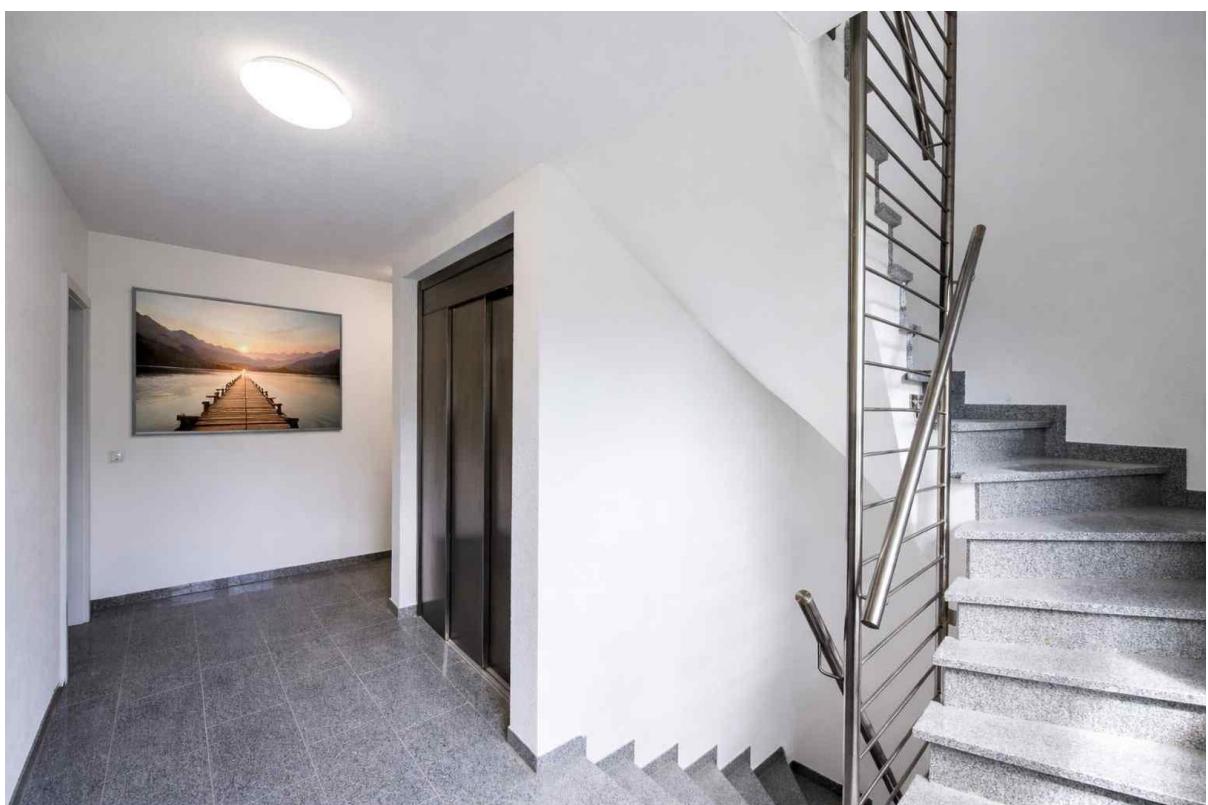


Balkon

Exposé - Galerie

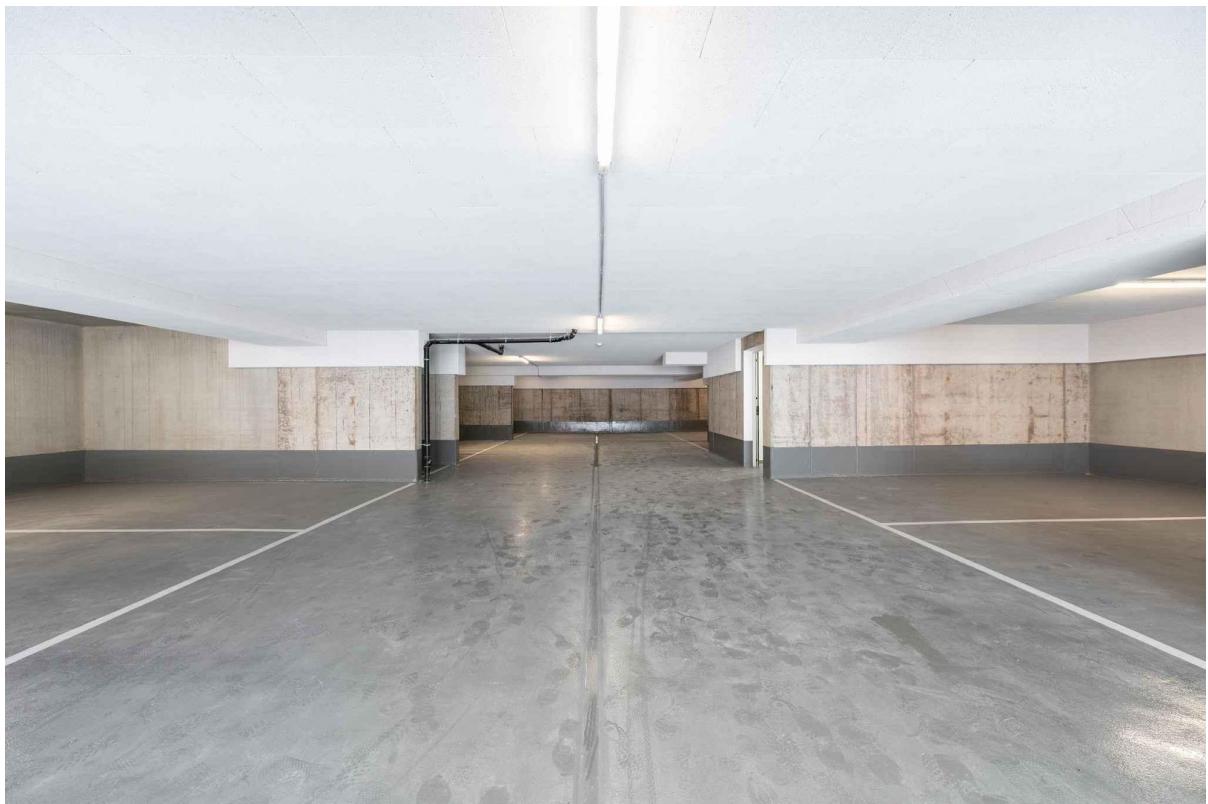


Balkon



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Keller