

# Exposé

## Wohnung in Oberndorf am Neckar Moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung



Objekt-Nr. OM-424599

### Wohnung

Vermietung: **1.183 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wilfried Enderle

Sulzbachstr. 50  
78727 Oberndorf am Neckar  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	109,51 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Heizkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie eine moderne, energieeffiziente Neubauwohnung im 2.OG eines frisch fertiggestellten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Einheiten.

Die Wohnung bietet einen familienfreundlichen 4-Zimmer-Grundriss mit ca. 109,51 m<sup>2</sup> 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 beträgt mtl. 100 € an Miete.

### 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.

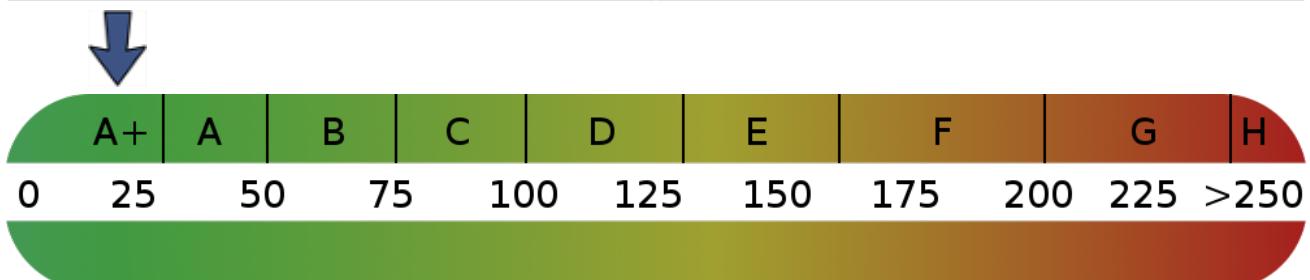
Abgerundet wird die Lage durch die naturnahe Umgebung entlang des Neckars, mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Stadt, Arbeit, Gesundheit und Natur lassen sich hier ideal miteinander verbinden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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

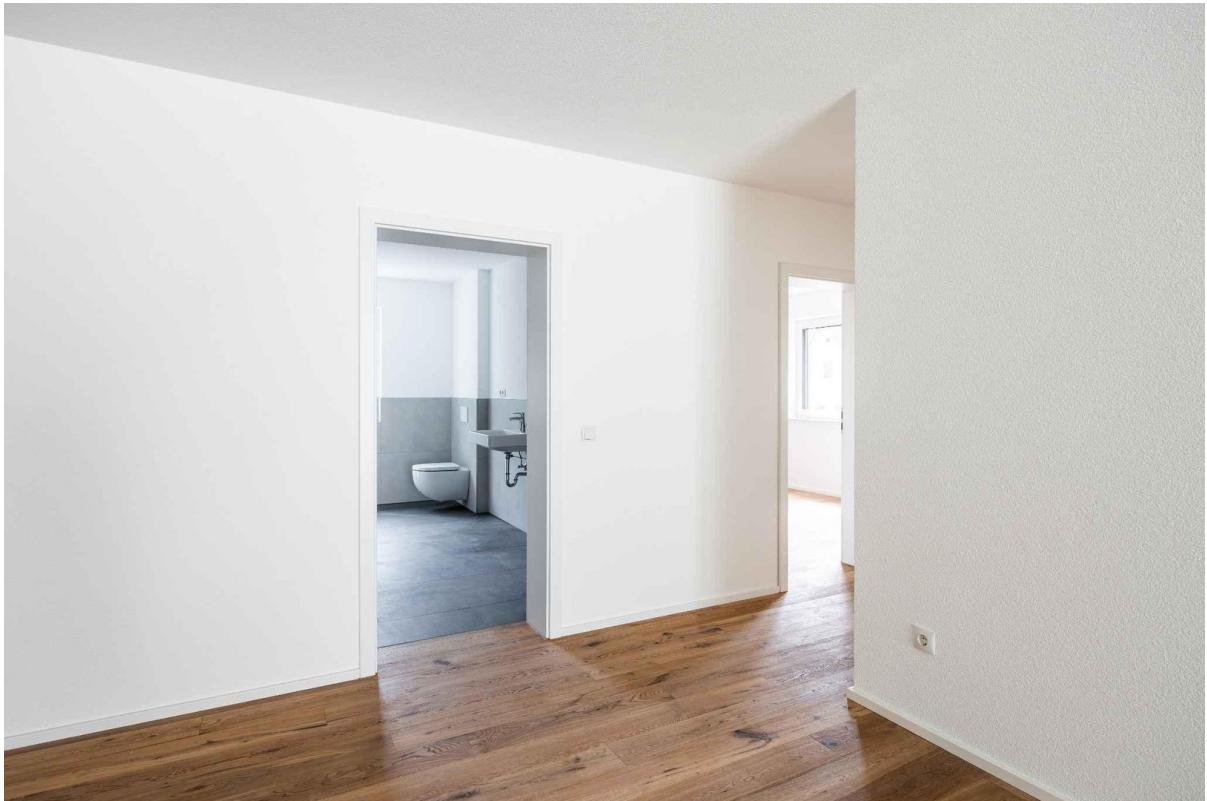


## Exposé - Galerie

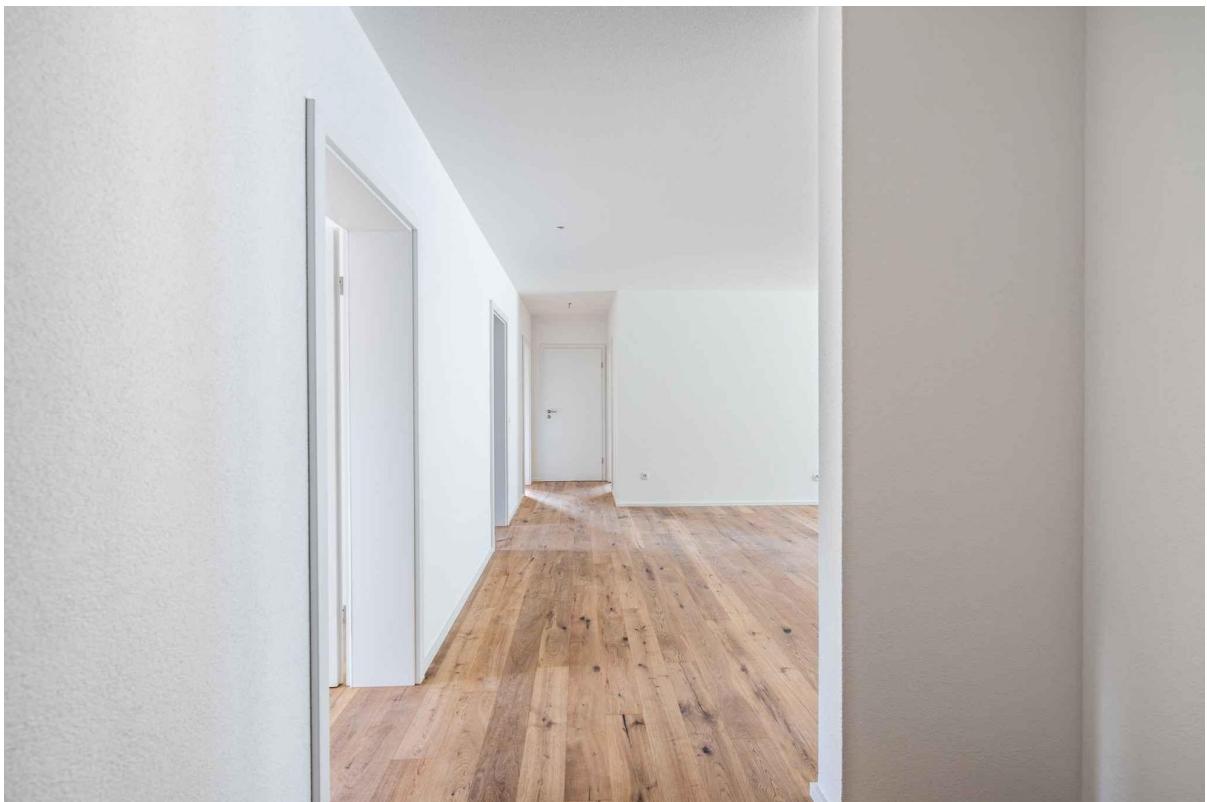


Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche- Beispiel



Schlafzimmer-Beispiel

# Exposé - Galerie



Dusche

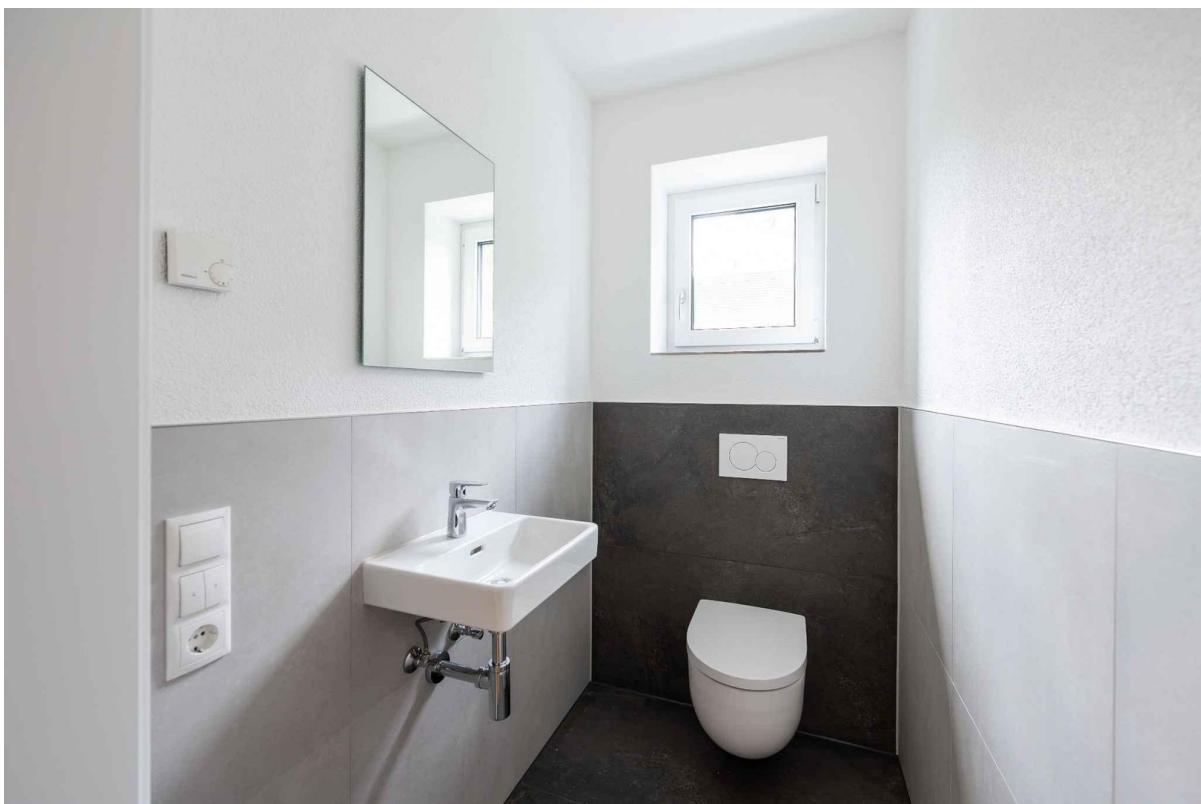


Bad-WC

# Exposé - Galerie

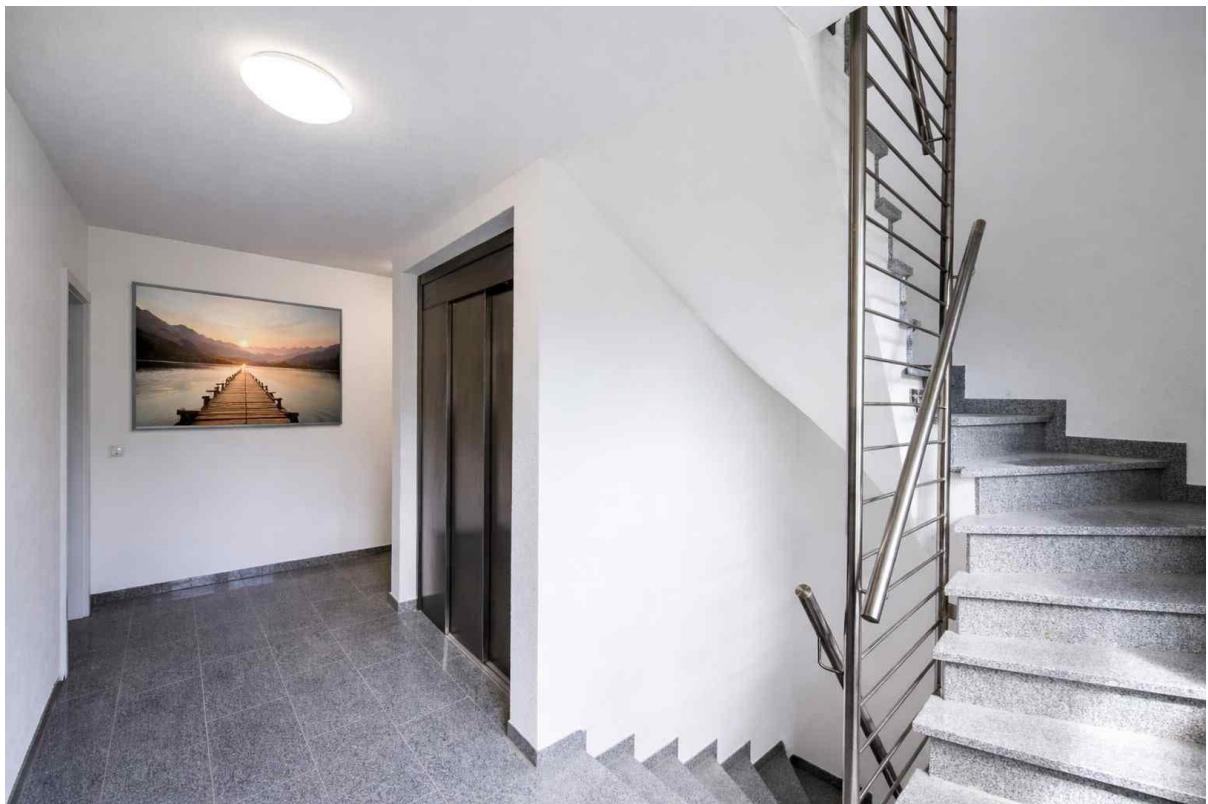


Badewanne

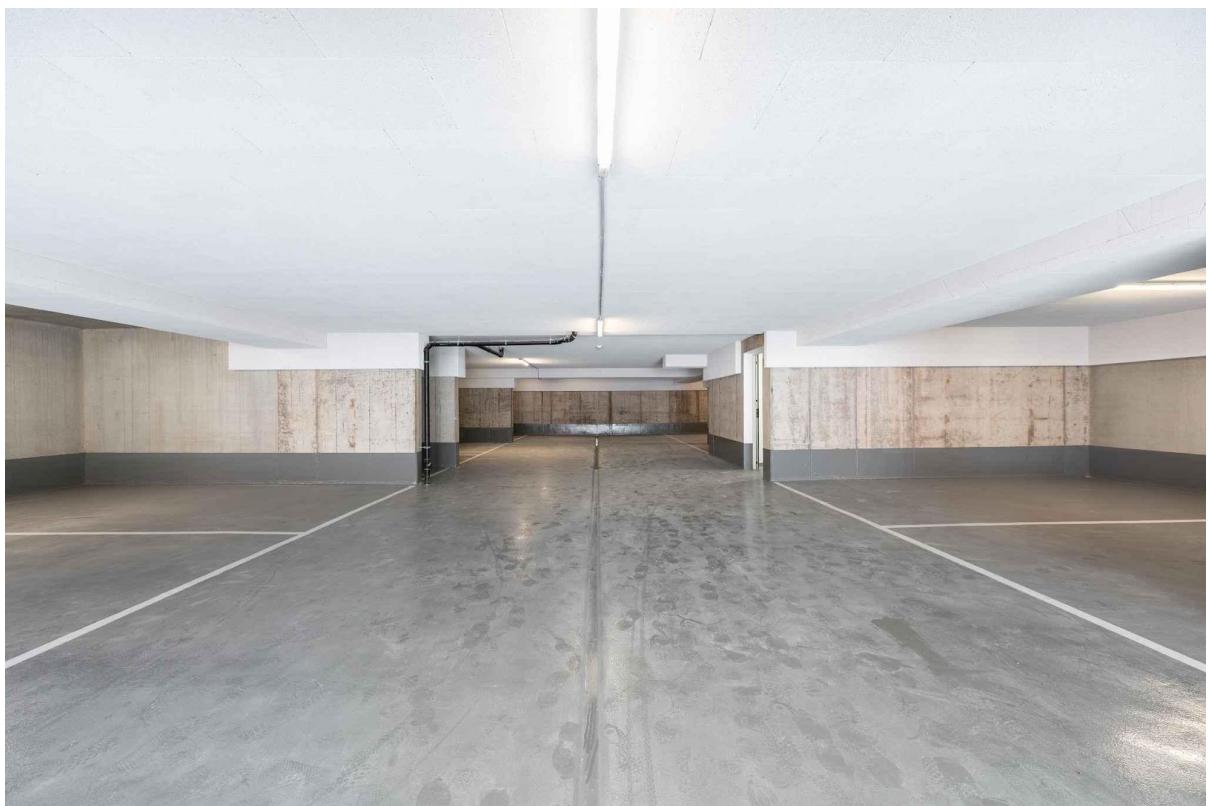


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Keller



Ansicht

# Exposé - Grundrisse

