

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nordrach

**Idyllisches Wohnglück zum Erstbezug: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung wartet!**



**Neubau**

**Idyllisches  
Wohnglück zu  
Erstbezug**

Im Dorf 100, 77787 Nordrach



**Objekt-Nr. OM-426129**

**Erdgeschosswohnung**

**Vermietung: 1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eugen Fahrenbruch

Im Dorf 100B  
77787 Nordrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026
Zimmer	3,00
Wohnfläche	99,35 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	130 €
Heizkosten	20 €
Summe Nebenkosten	150 €
Miete Garage/Stellpl.	30 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.05.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

# 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: 99,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 Zimmer
- Kaltmiete: 1.100 €
- Zuschlag für Einbauküche: 50 €
- Betriebskosten: 150 €
- Stellplatz: 30 €
- Gesamtmiete: 1.330 €
- Verfügbar ab: 01.05.2026
- Ausstattung: Moderne Einbauküche, Terrasse, 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:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Aufzug, Einbauküche, 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.

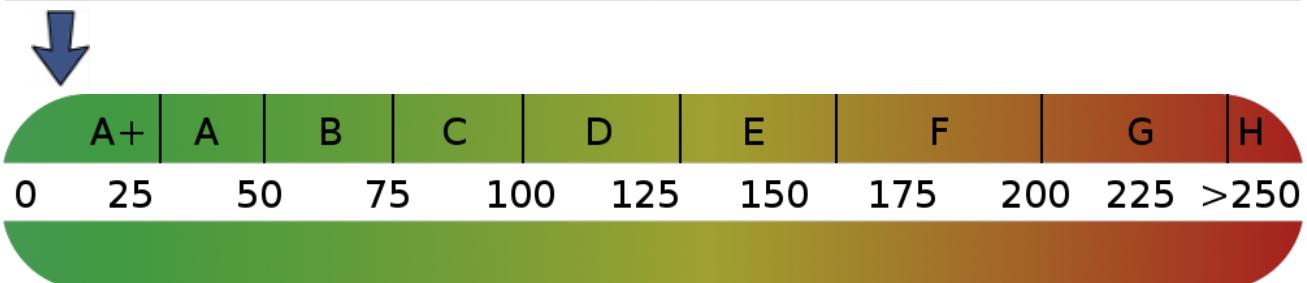
Die Region im Kinzigtal ist bekannt für ihre traditionelle Kultur und kulinarischen Spezialitäten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, 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



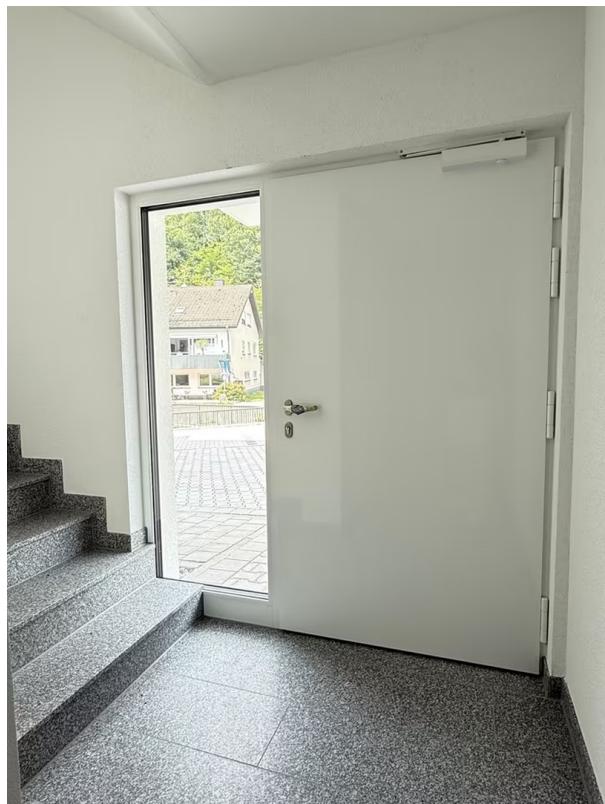
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## Hochwertige Ausstattung & Technik

- Fenster: 3-fach verglast, hoher Schallschutz.
- Beschattung: elektrische Rollläden im Wohnzimmer.
- Heizung: Fußbodenheizung mit Raumthermostaten.
- Elektro: moderne Installationen, klare Bedienkonzepte.
- Zutritt: Gegensprechanlage.
- Bad: Markenartikel, zeitloses Design.
- Sanitär: hochwertige Armaturen und Keramik.
- Bauqualität: detaillierte Leistungsbeschreibung.
- Sicherheit: Gewährleistung gemäß MaBV.



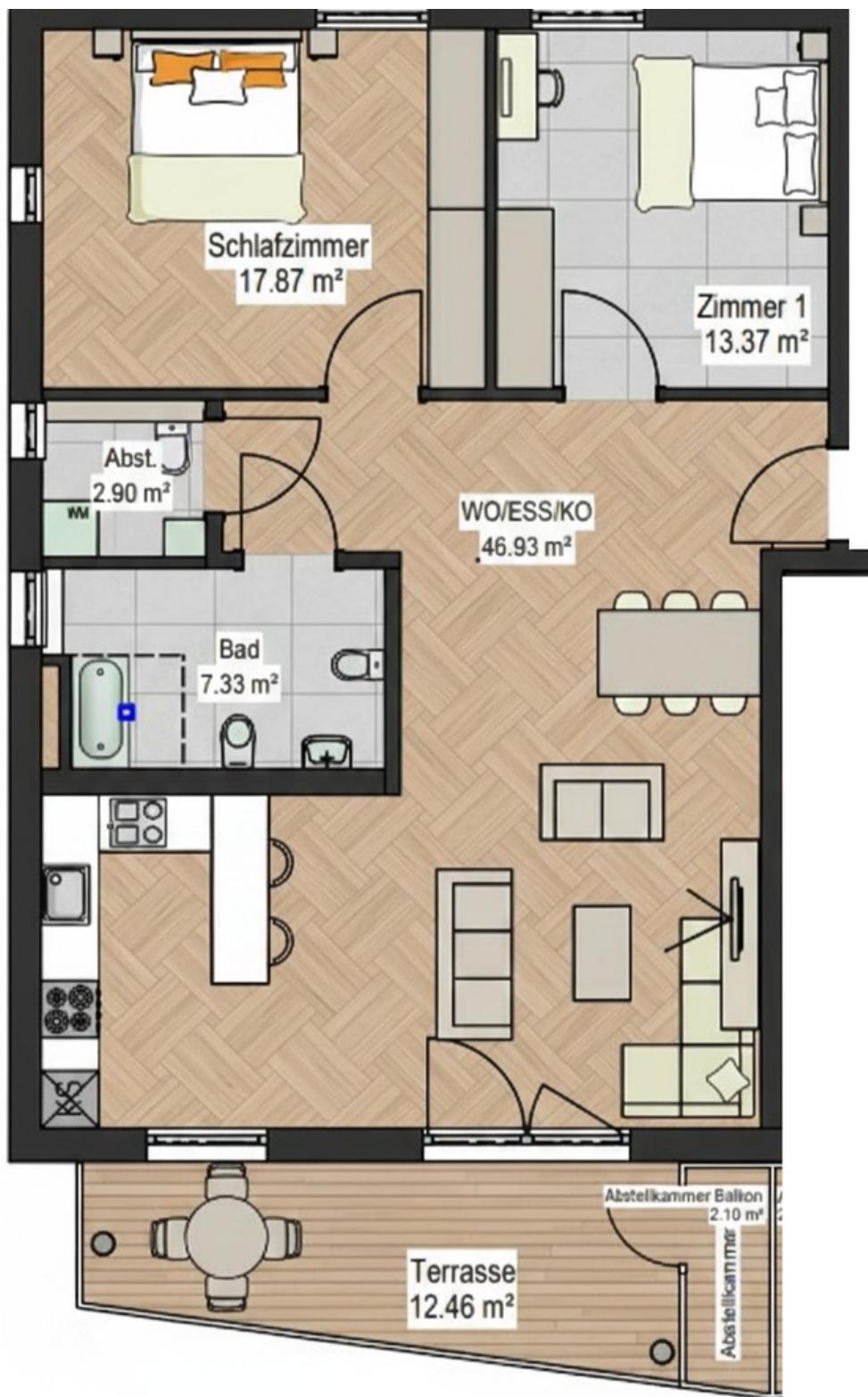
Im Dorf 100, 77787 Nordrach

## Lage & Umgebung

### Warum Nordrach?

- **Schnelle Wege:** Gute Anbindung an Offenburg über die B33 – ideal für Pendler, auch Richtung Straßburg.
- **Naturnah:** Idyllische Schwarzwaldlandschaft mit Wander- und Radwegen vor der Haustür.
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung in der Nähe.
- **Lebensqualität:** Dörflicher Charme, Ruhe und Nähe zu Städten wie Straßburg, Offenburg oder Freiburg.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

