

# Exposé

## Wohnung in Niefern-Öschelbronn

### Exklusive 2-Zimmerwohnung Neubau zu vermieten



Objekt-Nr. OM-429719

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Atena Karami

75223 Niefern-Öschelbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu vermieten sind 2 moderne Neubau-Wohnungen mit jeweils 2 Zimmern im 2. OG eines 7-Familienhauses.

Sie haben rund 70-72 qm Wohnfläche.

Die Räume sind durch die bodentiefen Fenstern hell.

Auf dem nach Süden ausgerichteten, sonnigen Balkon haben Sie eine wunderschöne Aussicht in die Natur

## Ausstattung

- Schlüsselfertige Erstellung in Massivbauweise
- KfW-Effizienzhaus 55.
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung, teilweise bodentief
- Elektrisch betriebene Rollläden
- Moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe.
- kompletter Wohnraum mit Fußbodenheizung
- Bäder mit begehbaren Duschen
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Stufenloser Zugang von der Tiefgarage zu den Wohnungen
- Effiziente Aufzugsanlage von Haushahn
- Haustür-Videosprechanlage und digitale Klingelanlage.
- u.v.m

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Das Projekt ist weitestgehend fertiggestellt sodass die Wohnung bereits bezugsfertig sind.

Aktuell laufen die Arbeiten der Außenanlage sowie der Tiefgarage.

## Lage

Grüne und sehr ruhige Halbhöhenwohnlage im Ortsteil

Öschelbronn.

Genießen Sie die Vorzüge dieser Lage im gewachsenen

Wohngebiet.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Einrichtungen des öffentlichen Lebens sowie die nächste Bushaltestelle.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

Kaufpreis: 349.990,00 EUR

