

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nordrach

Idyllisches Wohnglück zum Erstbezug: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung wartet!



Objekt-Nr. OM-434152

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **984 € + NK**

Ansprechpartner:
Eugen Fahrenbruch

Im Dorf 100B
77787 Nordrach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025
Zimmer	2,00
Wohnfläche	84,19 m²
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	50 €
Summe Nebenkosten	150 €
Miete Garage/Stellpl.	40 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
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: 84,19 m²
- Zimmer: 2 Zimmer
- Kaltmiete: 984 €
- Betriebskosten: 150 €
- Stellplatz: 40 €
- Gesamtmiete: 1.174 €
- Verfügbar ab: 01.04.2026
- Ausstattung: Terrasse, barrierefrei, Fahrstuhl, kleiner Gartenanteil
- Einbauküche gegen Aufpreis

Besonderheiten:

- Energieeffizienz: Ausgestattet mit einer modernen PV-Anlage
- Sehr geringe Nebenkosten: 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
- 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:

Terrasse, Garten, 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:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



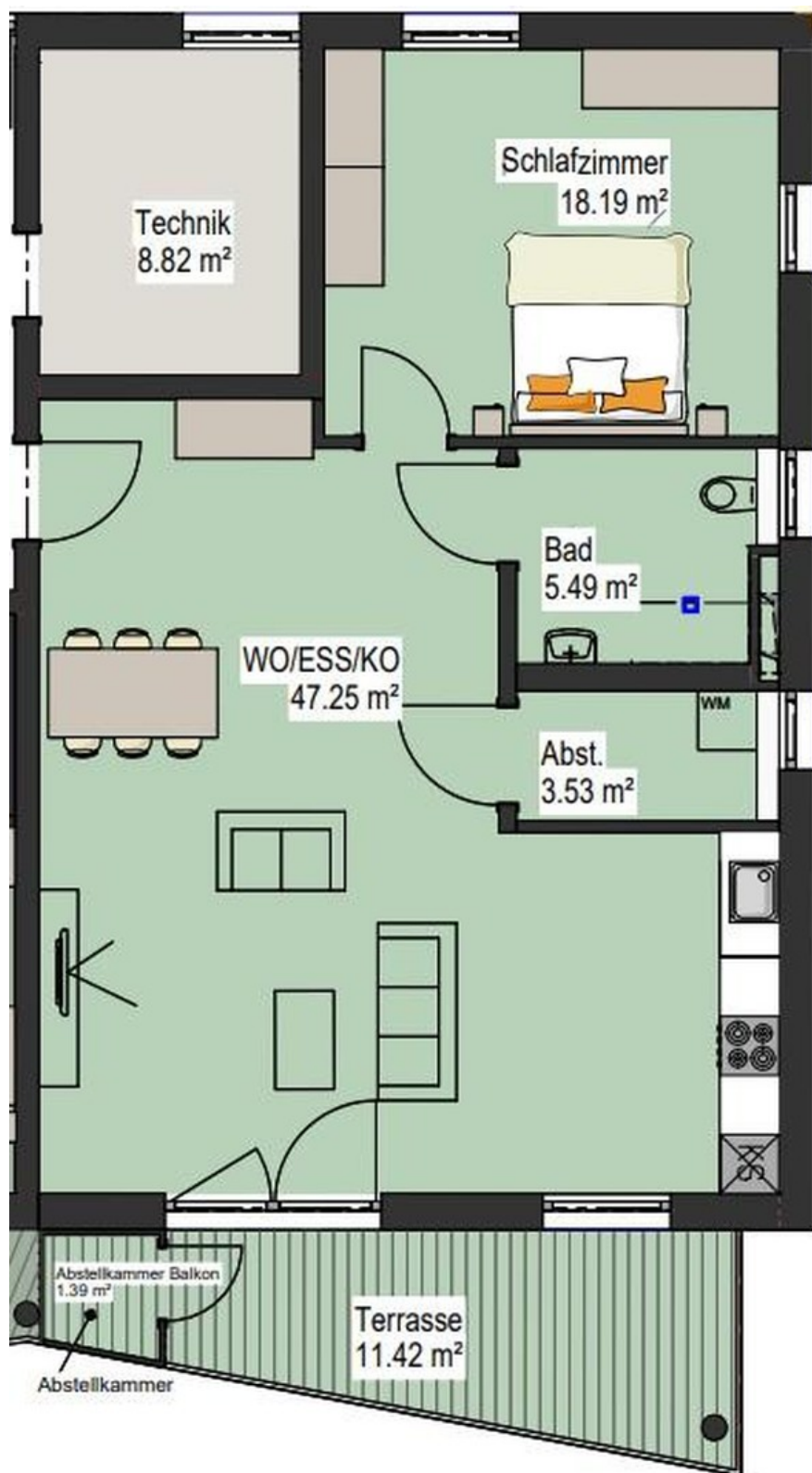
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

