

# Exposé

## Wohnung in Epfendorf

### Exklusives 5-Zimmer-Appartement



Objekt-Nr. **OM-448144**

#### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jan Schweikert

Mühlweg 5  
78736 Epfendorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1939	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nebenkosten	340 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet den Charme eines klassischen Altbaus mit dem Komfort einer vollständig kernsanierten Immobilie – das Beste aus zwei Welten.

Betreten Sie die Wohnung durch einen einladenden Windfang und genießen Sie von Anfang an das großzügige Raumgefühl. Das helle Esszimmer öffnet sich auf einen eigenen Balkon mit herrlichem Blick ins obere Neckartal – der perfekte Ort für den Morgenkaffee oder einen entspannten Feierabend. Die angrenzende, moderne Küche bietet ebenfalls direkten Balkonzugang und lädt zum Kochen mit Weitblick ein.

Neben dem Elternschlafzimmer bietet die Wohnung weitere Zimmer, die sich individuell anpassen lassen – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein separates Gäste-WC sowie ein großzügiges Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag.

Das Haus aus dem Jahr 1939 wurde 2011 von Grund auf kernsaniert: neues gedämmtes Dach, moderne Fenster, erneuerte Wasser- und Elektroleitungen sowie eine hochwertige Fassadendämmung (WDVS). Geheizt wird umweltfreundlich mit einer modernen Pelletheizung mit Solarunterstützung – das bedeutet niedrige Nebenkosten und ein gutes Gewissen.

## Lage

Epfendorf ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Rottweil, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südwestlichen Schwarzwalds. Mit rund 2.500 Einwohnern vereint der Ort ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Anbindung an regionale Zentren.

Dank der Bundesstraße B14 ist Epfendorf hervorragend an die Umgebung angebunden:

Rottweil (Kreisstadt): ca. 10 km / 10 Minuten

Oberndorf am Neckar: ca. 5 km / 5 Minuten

Villingen-Schwenningen: ca. 30 km

Stuttgart: ca. 90 km über die A81

Die Wohnlage in Epfendorf bietet ein hohes Maß an Lebensqualität: saubere Luft, ruhige Wohnstraßen und eine naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wiesen und dem Neckartal direkt vor der Haustür. Die Gemeinde ist hervorragend für Familien und Naturliebhaber geeignet.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie

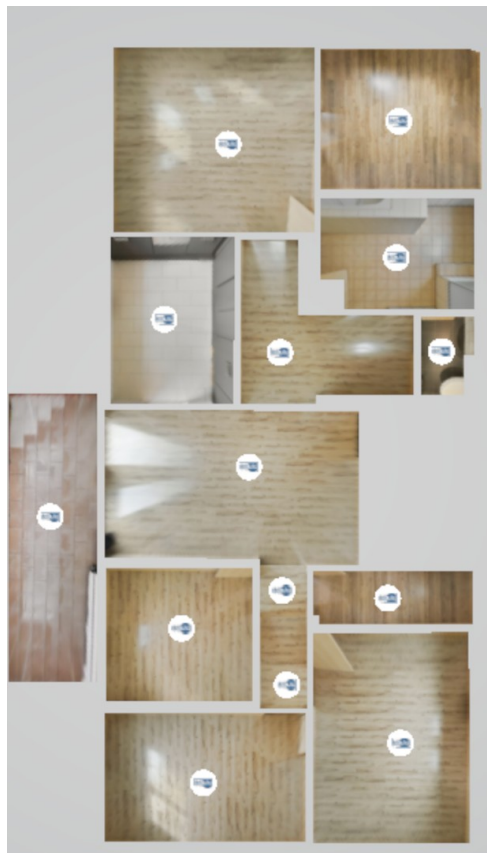


# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



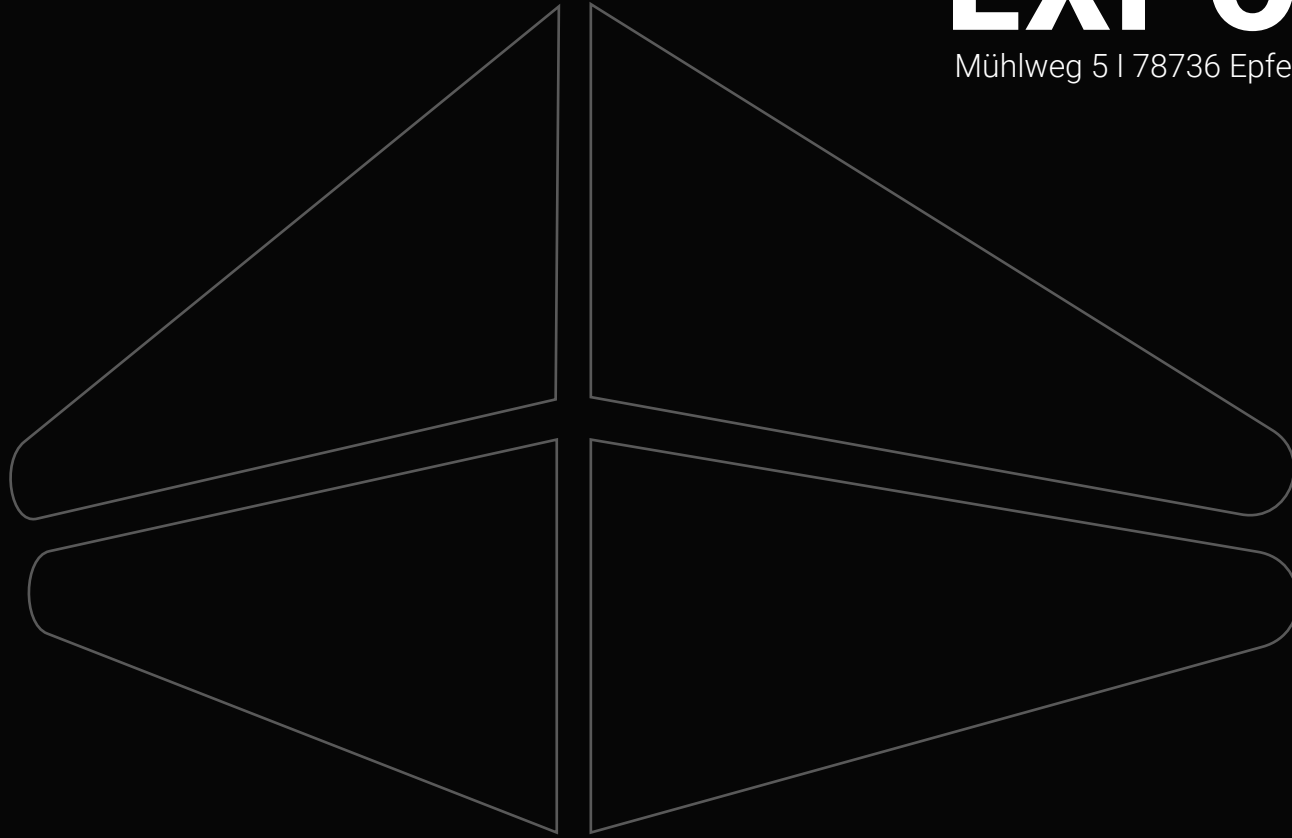
Balkon

# Exposé - Anhänge

1.

# EXPOSÉ

Mühlweg 5 | 78736 Epfenforf



SCHWEIKERT



# INHALT

## 01 VORWORT

Herzlich Willkommen

## 02 STANDORT

Lage  
Fun facts

## 03 OBJEKT

Objektbeschreibung  
Daten und Fakten  
Objekt-Bilder

## 04 SERVICE

Virtueller 360° Rundgang

## 05 ANSPRECHPARTNER

Kontaktdaten  
Allgemeine Geschäftsbedingungen

# STANDORT

## WILLKOMMEN IN EPFENDORF

Epfendorf ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Rottweil, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südwestlichen Schwarzwalds. Mit rund 2.500 Einwohnern vereint der Ort ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Anbindung an regionale Zentren.

Die Gemeinde liegt im oberen Neckarbecken, auf einer Höhe zwischen 550 und 700 Metern über dem Meeresspiegel. Dank der Bundesstraße B14 ist Epfendorf hervorragend an die Umgebung angebunden:

Rottweil (Kreisstadt): ca. 10 km / 10 Minuten

Oberndorf am Neckar: ca. 5 km / 5 Minuten

Villingen-Schwenningen: ca. 30 km

Stuttgart: ca. 90 km über die A81

Die Wohnlage in Epfendorf bietet ein hohes Maß an Lebensqualität: saubere Luft, ruhige Wohnstraßen und eine naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wiesen und dem Neckartal direkt vor der Haustür. Die Gemeinde ist hervorragend für Familien und Naturliebhaber geeignet.

## FUN FACTS

Die Grundversorgung im Ort ist gesichert: Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein aktives Vereinsleben prägen das Gemeinschaftsleben. Weiterführende Schulen, Fachärzte und ein umfangreicheres Einzelhandelsangebot sind in Rottweil und Oberndorf schnell erreichbar.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Wandern und Radfahren auf gut ausgebauten Wegen entlang des Neckars, Naherholungsgebiete im Schwarzwald sowie die historische Altstadt Rottweils – bekannt für das älteste Stadtfest Deutschlands und den einzigartigen Testturm des TK Elevators.



# OBJEKT

Willkommen in dieser charmanten Wohnung in einem solide gebauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1939, das im Jahr 2011 umfassend kernsaniert wurde.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Über den Eingangsbereich mit Windfang gelangen Sie in den großzügigen Flur. Linkerhand erwartet Sie ein helles Esszimmer mit Balkonzugang und schöner Aussicht auf das obere Neckartal. Angrenzend befindet sich eine moderne, geräumige Küche – ebenfalls mit direktem Balkonzugang.

Im Schlafbereich finden sich ein Elternschlafzimmer sowie weitere Zimmer, die je nach Bedarf flexibel genutzt werden können. Ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Badezimmer runden die Wohnung ab.

Das Haus wurde im Zuge der Kernsaniierung umfassend modernisiert: neues Dach mit Dämmung, neue Fenster, moderne Pellet-Heizung mit Solarunterstützung, erneuerte Wasser- und Elektroleitungen sowie eine hochwertige Fassadendämmung (WDVS). Das Gebäude befindet sich energetisch auf einem sehr guten Stand.



repräsentativ



# ➤ DATEN UND FAKTEN



**Postanschrift**

Mühlweg 5  
78736 Epfendorf



**Baujahr**

1939

**Objekttyp**

Wohnung



**Energieausweis**

Ja

**Energieausweistyp**

Bedarfsausweis

**Energieeffizienzklasse**

B

**Energiekennwert**

59,8 kWh/ (m<sup>2</sup>·a)

**Primärer Energieträger**

Holzpellets



**Garage**

1



**Kaltmiete**

1090 €

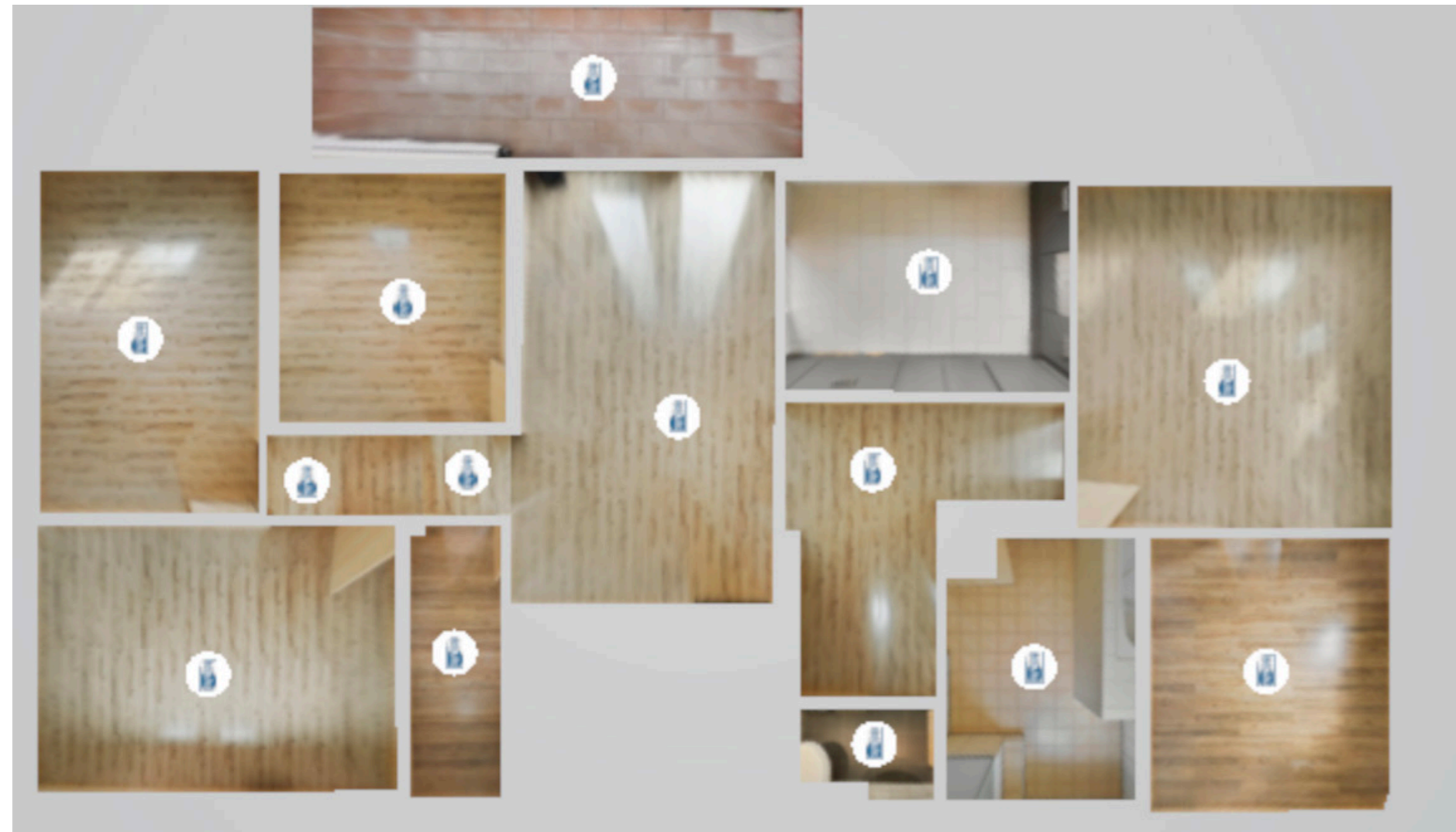
**Nebenkosten**

340 €

**Garage**

50 €

# WOHNUNG



# WOHNUNG



repräsentativ



repräsentativ

# WOHNUNG



# WOHNUNG



# SERVICE

Hier wird Ihnen ein wahres Erlebnis geboten! Gerne möchten wir Ihnen ein Erlebnis der Extraklasse näherbringen, indem wir Ihnen unsere 360° Rundgänge und unsere Objektvideos zur Einsicht zur Verfügung stellen. Auf diese Weise können Sie bereits vor der Besichtigung ganz einfach von Zuhause aus die entsprechende Immobilie begehen und sich ein genaues Bild davon machen. Erkunden Sie Ihr Wunschobjekt also selbst!

Sie möchten gerne Ihr Wunschobjekt auf direktem Wege erkunden? Dann können Sie dazu ganz einfach die entsprechenden QR-Codes scannen, um zum 360° Rundgang oder dem Objektvideo zu gelangen.

360°

360° RUNDGANG



# KONTAKT

SCHWEIKERT IMMO INVEST GMBH

Marktstraße 60/1

72202 Nagold

07720 95480-51

0160 97907944

info@schweikert-group.immo

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Ein Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage beträgt 3,57% einschließlich Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis bzw. bei Kaufobjekten mit einem Kaufpreis unter 100.000,00€ mindestens 3.570,00€ einschließlich Mehrwertsteuer und ist bei notariellem Verkaufsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Vermietercourtage für Wohnimmobilien in Höhe von 2 Monatsmieten, zzgl. der gesetzlichen MwSt. 19%, ist mit Abschluss des jeweiligen Mietvertrags verdient und fällig.
2. Unsere Angebotsangaben basieren auf uns vom Objekteigentümer (Verkäufer/Vermieter) oder Dritten erteilten Informationen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und wurden von uns weder auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit überprüft. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Unsere Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben jederzeit vorbehalten.
3. Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie - den Adressaten - bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge Unbefugter ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekteigentümer zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in der Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.
4. Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, uns dies unter Offenlegung der Informationsquelle unverzüglich mitzuteilen.
5. Kommt ein Vertragsabschluss über eines der von uns angebotenen Objekte zustande, sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und die Vertragsbedingungen zu nennen.
6. Unsere Haftung für Sach- und Vermögensschäden wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.
7. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz der Maklerfirma, sofern es sich bei dem Vertragspartner um einen Vollkaufmann handelt.
8. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bedingungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessenten der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft



SCHWEIKERT  
IMMO INVEST



