

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nordrach

### Idyllisches Wohnglück mit Gartenanteil: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung wartet!



Objekt-Nr. **OM-448543**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Eugen Fahrenbruch

Im Dorf 100B  
77787 Nordrach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	84,19 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	75 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	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 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 Zimmer
- Kaltmiete: 1.000 €
- Betriebskosten: 150 €
- Stellplatz: 30 €
- Einbauküche: 50€
- Gesamtmiete: 1.230 €
- Verfügbar ab: 01.06.2026
- Ausstattung: Terrasse, barrierefrei, Fahrstuhl, kleiner Gartenanteil

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, 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:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



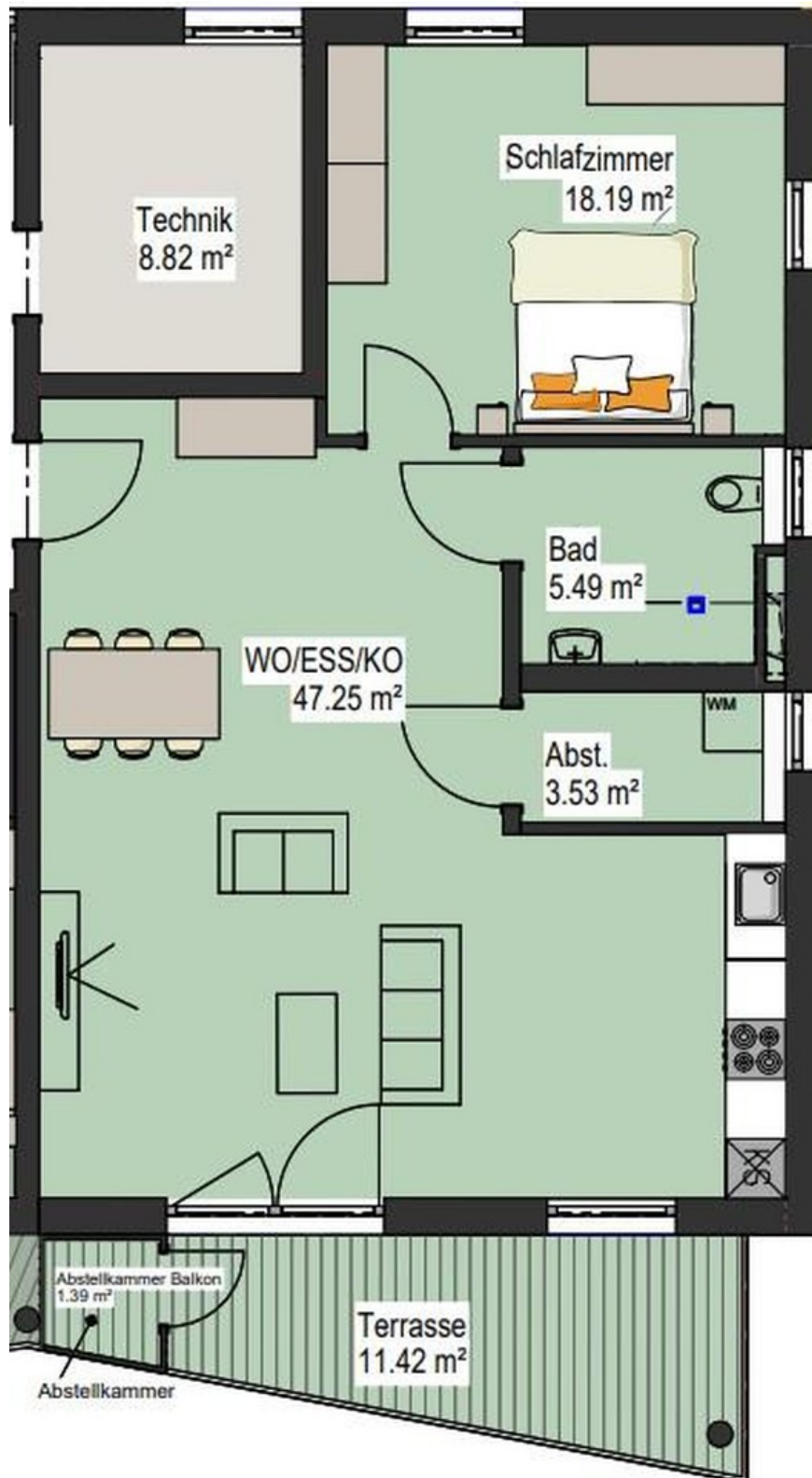
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

