

# Exposé

## Wohnung in Niefern-Öschelbronn

### Schöne 2,5-Zimmer Wohnung mit Balkon in Niefern-Öschelbronn



Objekt-Nr. OM-448821

#### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Nina Herzog

Ob der Linden 18  
75223 Niefern-Öschelbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,72 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusiver Wohnraum: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit 8m-Balkon  
& 2 Stellplätzen

Diese lichtdurchflutete Wohnung bietet ein außergewöhnliches Maß an Komfort und Privatsphäre. In einem gepflegten Haus mit nur 4 Wohneinheiten genießen Sie hier eine ruhige Atmosphäre, ergänzt durch einen gigantischen Balkon und gleich zwei eigene Stellplätze.

Die Highlights im Überblick

Maximale Parkflexibilität: Inklusive Tiefgaragenstellplatz UND einem Außenstellplatz unmittelbar vor dem Haus.

Gigantischer Südwest-Balkon: 11 qm Fläche, 8 Meter Länge, komplett überdacht – Sonne bis in den Abend.

Doppelter Zugang: Bequemer Zugang zum Balkon sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer.

Exklusive Hausgemeinschaft: Nur 4 Wohneinheiten im gesamten Gebäude für höchste Privatsphäre.

Lichtdurchflutet & Offen: Sehr helle Räume durch bodentiefe Fenster (2017 erneuert) und großzügigen, offenen Wohn-/Essbereich.

Komfort-Features: Alle Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Hochwertige Böden: Edler Parkettboden in den Wohnräumen; Küche und Bad modern gefliest.

Moderne Einbauküche: Inklusive aktueller Elektrogeräte, sofort einsatzbereit.

Bad-Update (2022): Frisch renoviert mit neuem Siphon, Auslaufarmatur und WC-Kasten; komplett gefliest.

Gemeinschaftsräume: Separater Wasorraum, gemeinschaftlicher Fahrradraum und organisierter Müllstellplatz.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese besondere 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein modernes, offenes

Raumkonzept, bei dem der Wohn- und Essbereich fließend ineinander übergehen. Dank der bodentiefen Verglasung wirkt die gesamte Wohnung extrem freundlich und einladend.

Ein Highlight ist der massive, 8 Meter lange Balkon mit SüdwestAusrichtung, der im Sommer als erweitertes Wohnzimmer dient.

Die hochwertige Ausstattung – vom Parkett bis zu den 2022 modernisierten Sanitärelementen – sorgt für ein sofortiges Wohlfühlambiente.

mit Stellplatz und zusätzlicher Tiefgarage

Kontakt unter 0159/ 02844633

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Niefern-Öschelbronn bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, was Ihnen flexible Mobilität ermöglicht. Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht 1



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Grundrisse

