

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Oberkirch

**Helle, frisch sanierte 139 qm DG-Wohnung mit Kamin, 2  
Balkonen & Stellplätzen**



Objekt-Nr. **OM-449419**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Huber

77704 Oberkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	280 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten eine hochwertig sanierte, großzügige Dachgeschosswohnung mit 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien.

Die Wohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und bietet ein sehr angenehmes, helles Wohnambiente mit moderner Ausstattung, Kaminofen und zwei Balkonen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit Kamin, der das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus sowie vom Balkon aus genießen Sie einen schönen Blick in Richtung Schwarzwald und ein ruhiges, angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und saniert und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Neue Böden, moderne Bäder, teilweise erneuerte Fenster sowie teilweise Fußbodenheizung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine neue Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Raumaufteilung:

- 3 Schlafzimmer zur flexiblen Nutzung
- 2 Badezimmer
- 1 separates Gäste-WC
- großer, offener Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- Große Einbauküche im Landhausstil
- 2 Balkone
- 2 Kellerabteile
- 2 Stellplätze

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt durch uns als Eigentümer – ohne Maklerprovision. Wir legen Wert auf ein langfristiges und ruhiges Mietverhältnis mit zuverlässigen Mietern.

Bei Interesse bitte wir Sie uns folgende Unterlagen zukommen zu lassen:

- Nachweis eines festen, regelmäßigen Einkommens (Gehaltsnachweise/Haushaltseinkommen der letzten 3 Monate)
- aktuelle SCHUFA-Auskunft
- ausgefüllte Selbstauskunft vor bzw. im Rahmen der Besichtigung
- private Haftpflichtversicherung erforderlich (Nachweis ist zu erbringen)
- Haustiere nach Rücksprache (ggf. Zusätzliche Nebenkosten, Versicherung ist nachzuweisen)

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Oberkircher Ortsteil Stadelhofen, eingebettet in die idyllische Landschaft der Ortenau. Die Adresse überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung mit einem besonderen Highlight: einem traumhaften, unverbaubaren Blick auf die Rench sowie die sanften Höhenzüge des Schwarzwalds.

Die direkte Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Wiesen und weitläufigen Spazier- und Radwegen, die zu jeder Jahreszeit einen hohen Erholungswert bieten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Innenstadt von Oberkirch, die in wenigen Minuten erreichbar ist und eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinischer Versorgung bietet.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die schnelle Anbindung an die A5 erreichen Sie bequem Offenburg, Straßburg oder Karlsruhe. Damit eignet sich die Lage sowohl für Ruhesuchende als auch für Pendler.

Hier vereinen sich naturnahes Wohnen, ein hoher Freizeitwert und eine gute Erreichbarkeit – eine seltene Kombination, die diese Lage besonders attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie

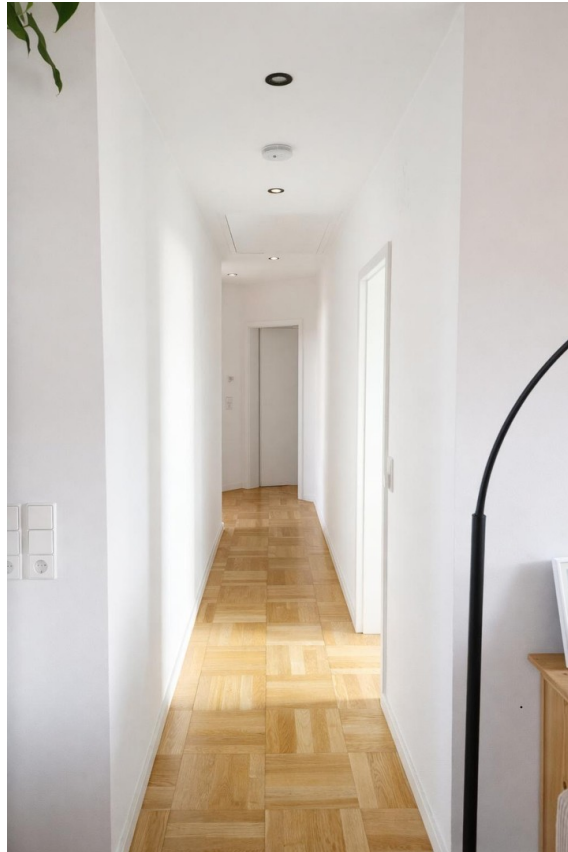


Küche



Kinderbad

# Exposé - Galerie



Flur



Elternbad