

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dornhan

Letzte Neubauwohnung mit hochwertiger Einbauküche, 2 Tiefgaragenplätzen & ca. 4,4 % Nettorendite



Objekt-Nr. **OM-454403**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
S. Kerner

72175 Dornhan
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die letzte verfügbare Wohnung in einem hochwertigen Neubauprojekt in der 72175 Dornhan. Die moderne 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch gehobene Ausstattung, energieeffiziente Bauweise nach aktuellem Standard sowie eine attraktive Lage mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Die Fertigstellung des Neubaus ist für November 2026 vorgesehen.

Mit ca. 101,8 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept – ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Großzügige Räume, ein stufenloser Zugang sowie ein Personenaufzug sorgen für hohen Wohnkomfort in allen Lebensphasen.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung verfügt über:

4 Zimmer

2 Schlafzimmer

modernes Badezimmer

Gäste-WC

Balkon/Terrasse

Kellerraum

Garten-/Mitbenutzung

stufenlosen Zugang

Personenaufzug

2 Tiefgaragen-Duplex-Stellplätze

Durch die moderne Wärmepumpentechnik und den neuesten Energiestandard profitieren Käufer von dauerhaft niedrigen Energiekosten und hoher Zukunftssicherheit.

Ausstattung

Erstbezug

ca. 101,8 m² Wohnfläche

gehobene Ausstattung

hochwertige Einbauküche inklusive

Wärmepumpe

Energieeffizienzklasse A

Endenergiebedarf: 28,50 kWh/(m²*a)

Balkon/Terrasse

Gäste-WC

Kellerraum

Gartenmitbenutzung

Personenaufzug

stufenloser Zugang

2 Tiefgaragen-Duplex-Stellplätze

neuester Energiestandard

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Das direkt benachbarte, bereits fertiggestellte Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet. Von insgesamt neun Wohnungen wurden allein fünf Wohnungen an Mitarbeiter von Heckler & Koch GmbH

vergeben.

Dies unterstreicht eindrucksvoll die Attraktivität des Standorts bei anspruchsvollen Mietern und Kapitalanlegern gleichermaßen.

Die Wohnung eignet sich ideal:

zur Eigennutzung

als sichere Kapitalanlage

zur langfristigen Vermietung in einer wirtschaftsstarken Region

Sichern Sie sich die letzte verfügbare Einheit in diesem attraktiven Neubauprojekt.

Lage

Die Region rund um Dornhan überzeugt durch eine außergewöhnlich stabile und krisenresistente Wirtschaftsstruktur. Zahlreiche namhafte Weltmarkt- und Technologiekonzerne sorgen dauerhaft für eine hohe Nachfrage nach modernem Wohnraum.

Zu den wichtigsten Arbeitgebern der Region zählen unter anderem:

Rheinmetall AG

(Oberndorf am Neckar)

Heckler & Koch GmbH

(Oberndorf am Neckar)

Hansgrohe SE

(Schiltach)

VEGA Grieshaber KG

(Schiltach)

Kern-Liebers Gruppe

(Schramberg)

TRUMPF GmbH + Co. KG

(Region Rottweil)

J. Schmalz GmbH

(Glatten)

Zusätzlich ist die Region stark geprägt durch mittelständische Unternehmen aus Metall- und Kunststoffverarbeitung in:

Sulz am Neckar

Dornhan

umliegenden Wirtschaftsstandorten

Die hohe Konzentration qualifizierter Arbeitsplätze sorgt auch in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten für eine sehr stabile und nachhaltige Mietnachfrage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



wohnen 2

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC



3D Grundriss

Barrierefreie Wohnung -
3D Visualisierung

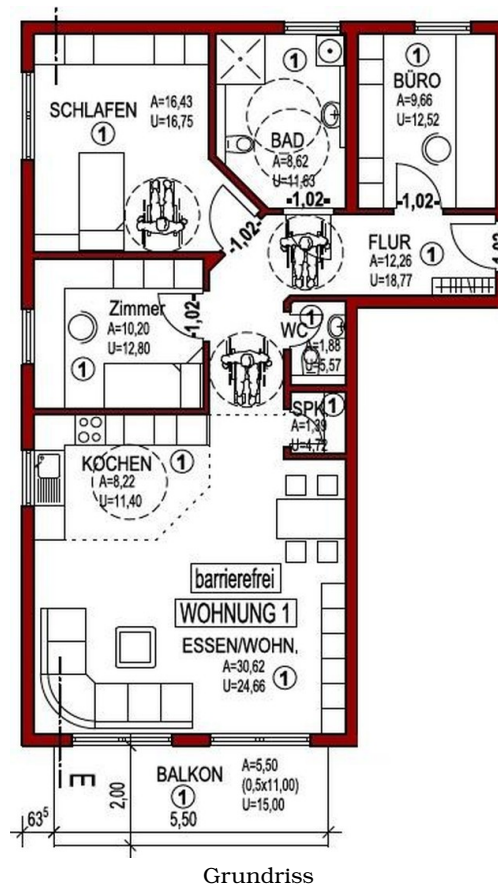


außen

Exposé - Galerie



außen



Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Haus A

Exposé - Galerie



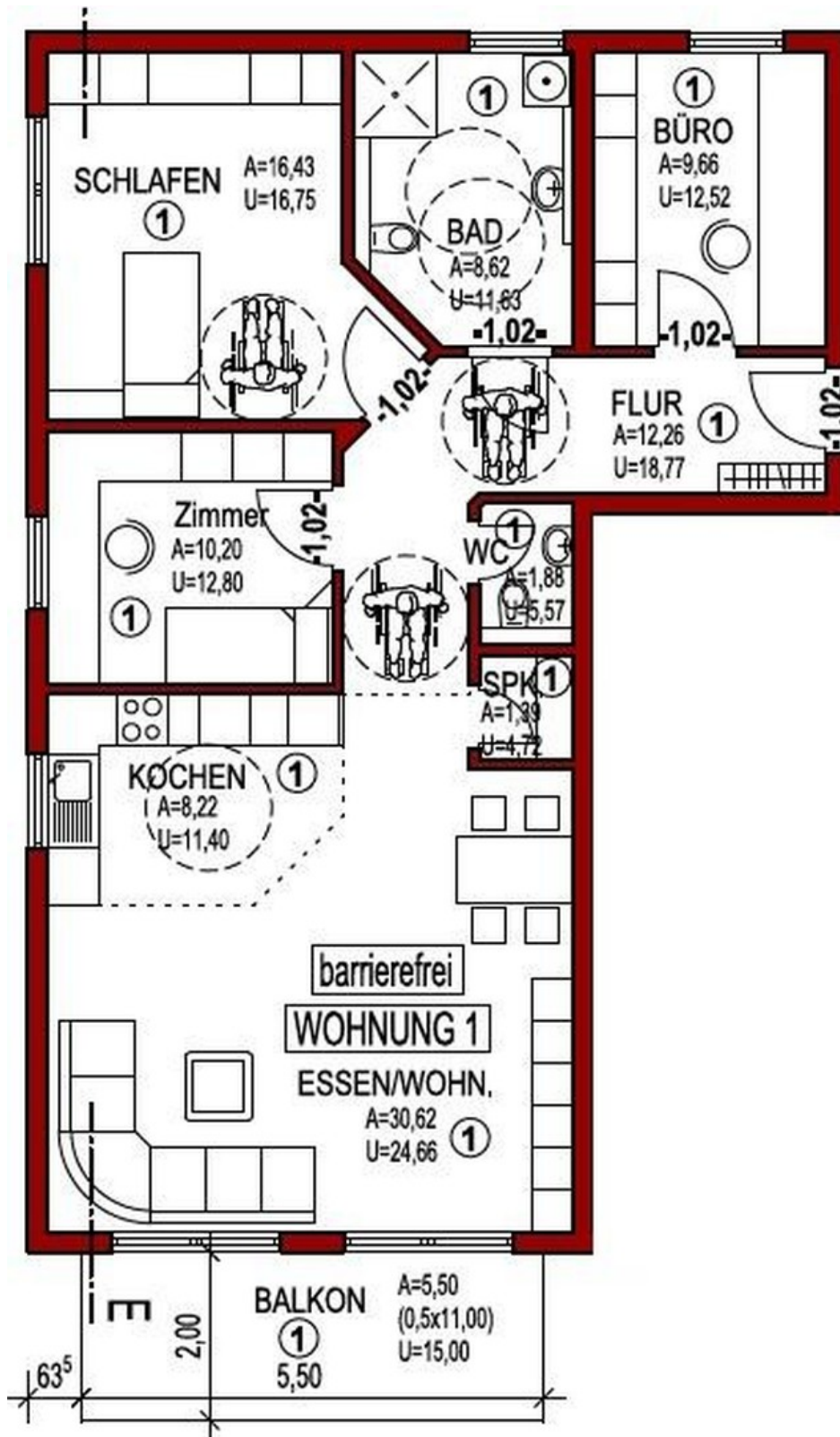
Tal

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss