

Exposé

Wohnung in Niefern-Öschelbronn

Modernisierte 3,5-4-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, Balkon & Stellplatz in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-474505

Wohnung

Verkauf: **325.000 €**

75223 Niefern-Öschelbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage von Niefern.

Auf rund 93m² Wohnraum überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Räumen und einem schönen Ausblick. Besonders attraktiv: Mit geringem Aufwand lässt sich die Wohnung wieder in eine 4-Zimmer-Wohnung umgestalten und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien, Paare oder das Homeoffice.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung umfassend modernisiert und hochwertig ausgestattet. Hier können Sie ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen.

Highlights der Wohnung

- 3,5 Zimmer mit Möglichkeit zum einfachen Umbau in eine 4-Zimmer-Wohnung
- Ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone
- 1. Obergeschoss mit schönem Weitblick
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Induktionskochfeld
- Modernes Badezimmer sowie separates WC – komplett erneuert
- Elektrische Rollläden
- Kunststofffenster
- Neue Heizkörper
- Innendämmung für ein angenehmes Wohnklima
- Neue Innentüren sowie neue Wohnungseingangstür
- Gemütlicher, idyllischer Balkon zum Entspannen
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- eigener KFZ-Stellplatz
- Kellerraum
- eigener Anteil am Dachboden mit zusätzlicher Abstellfläche

Ein weiterer großer Vorteil sind die vergleichsweise niedrigen Nebenkosten, die diese Wohnung auch langfristig besonders attraktiv machen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist voraussichtlich ab November 2026 bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Kapitalanlage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Niefern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in kurzer Zeit erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig genießen Sie die angenehme Ruhe einer wenig befahrenen 30er-Zone.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

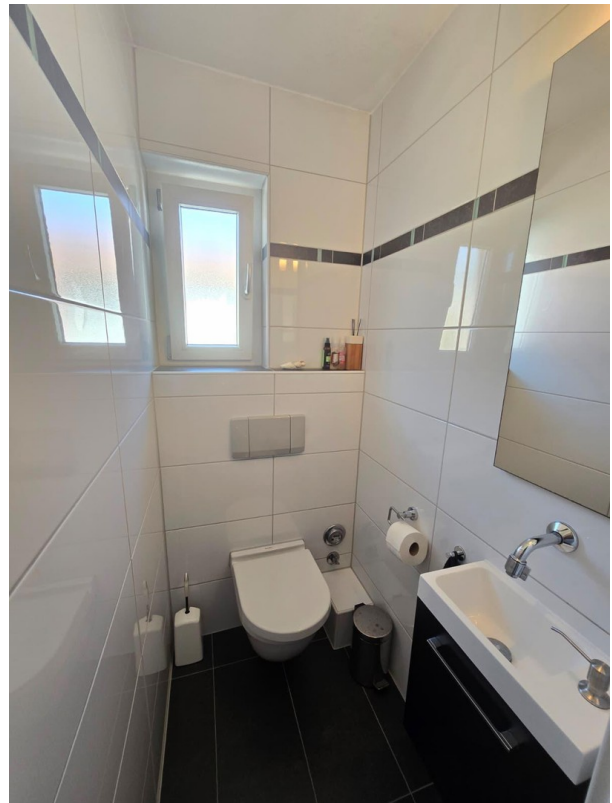
Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer



WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Grundriss

