

# Exposé

## Wohnung in Niefern-Öschelbronn

### Sonnige 3,5 Zimmer Eigentumswohnung mit Einbauküche in Niefern-Öschelbronn



Objekt-Nr. OM-326046

#### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan S

Im Enzfeld 14  
75223 Niefern-Öschelbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.03.2024
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	380 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegte Etagenwohnung im 3. OG eines stattlichen Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten. Überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt. Die Wohnung hat einen schönen, praktikablen Schnitt und besticht besonders durch helle und großzügige Räume. Mit einer Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> inkl. Balkon bietet sie ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung. Zum Angebot gehört eine vollausgestattete Einbauküche aus dem Jahr 2019.

Ausstattung und Besonderheiten:

- Hausgrundstück: ca. 1535 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Massivbauweise, Geschossdecken in Beton
- Treppen: Beton – Geschosstreppen mit Steinbelag
- Heizung: Ölheizung mit zentr. Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2007
- Außenanlage: Einfriedigung, Zufahrt/Hof mit Betonwerksteinpflaster, Ziergarten mit Buschbepflanzung
- Fenster: Große zweifach isolierverglaste Kunststofffenster (weiß), Rollläden
- Sanitär: Tageslichtbad mit Waschtisch, Wanne, separates WC, Einhebelmischer-Armaturen, raumhoch mit hellen großformatigen Fliesen gefliest
- Wände/Decken: Raufaser (Vlies), teils abgehängte Decken, Rauputz
- Extras: KFZ-Stellplatz, Keller, Personenaufzug, Gemeinschaftsräume
- Bei Aufteilung von Ess- und Wohnbereich in 4 Zimmer Wohnung möglich

Renovierungen und Modernisierungen:

- 2016: Erneuerung Fensterelemente (exkl. Abstellraum)
- 2019: Vorbereitung für elektr. Rollläden, Isolierung Rollladenkästen, Neues Laminat (Schlaf-, Kinder-, Wohn-, Esszimmer, Abstellraum, Flur), Neues Vinyl (Küche), Erneuerung Elektrik (Leitungen, Steckdosen, Schalter, Schaltschrank, Sicherungen), Verlegung LAN Kabel, Einbau Armaturen (Hansgrohe), Sanierung WC, Einbauküche (Nolte) mit neuen Geräten, Erneuerung aller Heizungskörper, abgehängte Decken mit dimmbaren LED-Spots (Flur, Abstellraum, WC), dezentrale Beleuchtung im Wohnzimmer durch dimmbare LED-Leiste, Renovierung Balkon (Sicht/Windschutz, Frischer Anstrich), neue Fensterbänke
- 2023: Erneuerung Abstellraumfenster, Raufaser Vlies Tapeten
- 2024: Markise, Balkonkraftwerk

## Ausstattung

- vollständig ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Bosch Geräten
- Balkonmarkise
- 890W Balkonkraftwerk
- Laminatboden Endless Oak
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Vinyl

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Zustand:

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten und renovierten Zustand. Es sind keine Renovierungsmaßnahmen erforderlich (Eigene Wünsche ausgeschlossen)

Bezug:

Die Wohnung wird aktuell bewohnt und kann ohne weitere Maßnahmen voraussichtlich zum 28.02.2025 bezogen werden.

Energetik:

Ein Energieausweis liegt vor. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 122,0 kWh (m<sup>2</sup>/a). Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten. Energieeffizienzklasse D. Hauptenergieträger: Öl.

Hausgeld:

Aktuelles Hausgeld: 380€

Dokumente:

Alle notwendigen Dokumente liegen vor und können bei Kaufinteresse umgehend bereit gestellt werden.

Besichtigung:

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser sehenswerten Immobilie und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem charmanten Vorort von Niefern-Öschelbronn in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Der Bahnhof und eine Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar, was Pendlern und Reisenden eine stressfreie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. In näherer Umgebung finden Sie zwei Supermärkte und ein Restaurant. Auch ein Modegeschäft, ein Fitnessstudio, ein Museum und eine Apotheke sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt finden Sie außerdem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Die ausgezeichnete Autobahnanbindung gewährleistet eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Diese Kombination aus guter Verkehrsanbindung, familienfreundlicher Umgebung und praktischen Einkaufsmöglichkeiten macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



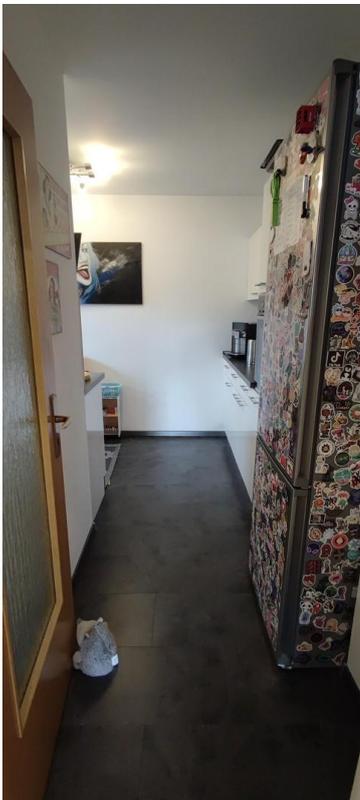
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



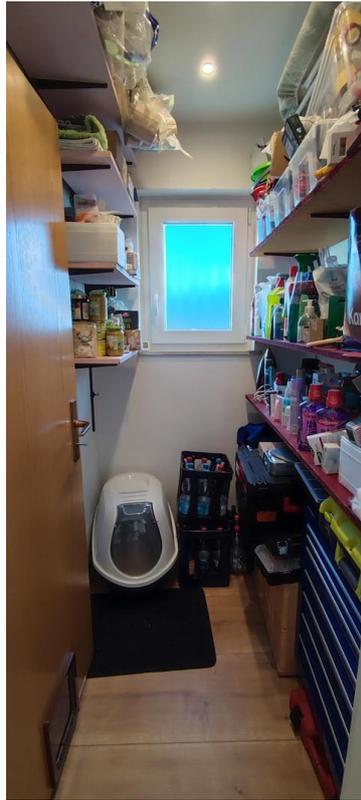
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

