

Niefern-Öschelbronn

# Großzügiges Wohnglück in ruhiger Lage mit Balkon und Garage

Objektnummer: 25048033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25048033                      |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²                    |
| Etage        | 1                             |
| Zimmer       | 4                             |
| Schlafzimmer | 3                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 1969                          |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 60 EUR<br>(Miete) |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Mietpreis                     | 1.100 EUR     |
| Nebenkosten                   | 230 EUR       |
| Wohnung                       | Etagenwohnung |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2019          |
| Bauweise                      | Massiv        |
| Ausstattung                   | Balkon        |

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 113.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.10.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2009           |

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie





VON POLL  
IMMOBILIEN



**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Pforzheim und Umgebung.

Von der **persönlichen und professionellen Marktpreiseinschätzung** Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

Selbstständiger Shop Pforzheim | Dillsteiner Straße 21 | 75173 Pforzheim  
T.: 07231 - 28 120 0 | [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

[www.von-poll.com/pforzheim](http://www.von-poll.com/pforzheim)

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen eine modernisierte Etagenwohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur 4 Parteien befindet. Das Gebäude wurde 1969 errichtet und befindet sich – nach stetigen und umfassenden Modernisierungen – in einem zeitgemäßen Zustand. Die Wohnanlage zeichnet sich durch ihre ruhige und beliebte Lage im gefragten Ortsteil Niefern aus und eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Wohnumgebung legen.

Die Wohnung überzeugt durch einen guten Grundriss und teilt sich in insgesamt 4 geräumige Zimmer auf. Dazu zählen ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, drei gut geschnittene Schlaf- und Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Waschmaschinenstellplatz sowie ein separates WC. Die Ausstattung ist durchgehend gepflegt, wobei die Modernisierungen für ein angenehmes Wohnambiente sorgen. Die Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstützen so das offene, freundliche Wohngefühl mit Weitblick.

Die separate Küche ist sowohl funktional als auch modern ausgestattet und kann gegen eine Ablösesumme in Höhe von 700,00 EUR übernommen werden.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Garagenstellplatz kann für 60,00 EUR monatlich angemietet werden und erleichtert das Parken. Die Heizungsart ist eine effiziente Zentralheizung, die über die Nebenkosten mit abgedeckt wird.

Ein weiterer Vorteil sind die überschaubaren Nebenkosten in Höhe von 230,00 EUR monatlich, welche bereits die Heizkosten inkludieren. Die kleine Hausgemeinschaft mit nur vier Parteien sorgt für eine angenehme Nachbarschaft und ein entspanntes Miteinander. Die Wohnanlage wird regelmäßig gepflegt und bietet auch im Außenbereich ein ansprechendes Bild.

Die Wohngegend in Niefern ist für ihre Lebensqualität bekannt. Sie profitieren hier von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an die nahegelegenen Städte, das Umland und die A8 ist hervorragend.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung ein attraktives Zuhause mit gutem Grundriss,

moderner Ausstattung und überzeugendem Wohnumfeld.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie in ruhiger und beliebter Lage.

Anfragen bitte über das Kontaktformular mit vollständigen Angaben. Bitte lassen Sie uns folgende Unterlagen vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins zukommen:

- 3 letzte Einkommensnachweise
- Schufaauskunft
- Selbstauskunft

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Ausstattung und Details

- Modernisierte Wohnung
- Gepflegte Wohnanlage und nur 4 Parteien
- sehr ruhige Nachbarschaft
- gefragte Lage in Niefern
- 4 geräumige Zimmer
- Bad mit Waschmaschinenstellplatz
- separates WC
- Küche zur Übernahme von 700,- EUR (mit neuesten Geräten)
- Garagenstellplatz für 60,00 EUR im Monat
- Balkon
- Keller

**Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn**

## Alles zum Standort

Niefern-Öschelbronn liegt mit seinen beiden Ortsteilen an der Pforte des nördlichen Schwarzwaldes unmittelbar vor den Toren Pforzheims. Es ist 7 km von Pforzheim entfernt und durch die Nähe zur A 8 sind auch Stuttgart und Karlsruhe schnell erreichbar.

Niefern-Öschelbronn hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie mehrere Kindergärten, Schulen und sogar ein Hallen- und Freibad. Auch in den Nachbarorten gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, ebenfalls namhafte Firmen.

Die Wohnung liegt in einer sehr guten und ruhigen Wohnlage in Niefern.

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)