

Niefern-Öschelbronn

Großzügige Erdgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26048028



PREZZO D'AFFITTO: 1.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26048028
Superficie netta	ca. 100 m ²
DISPONIBILE DAL	01.10.2026
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage, 60 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.100 EUR
Costi aggiuntivi	230 EUR
Appartamento	Piano terra
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	113.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN



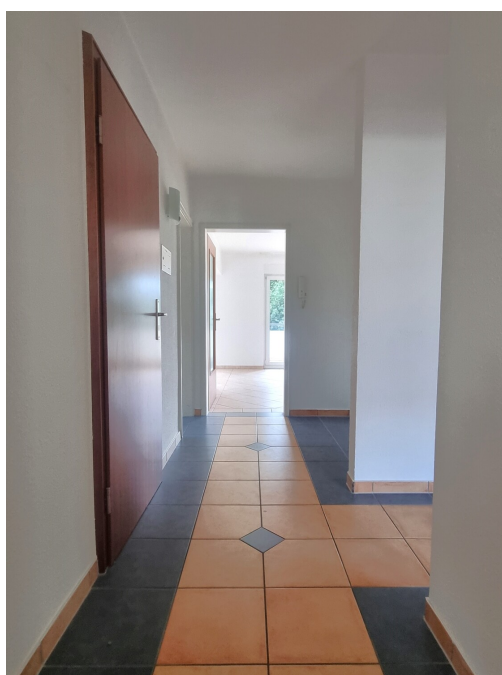
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
07231 - 28 120 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/pforzheim



Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

Una prima impressione

Wer die Wohnung in Niefern betritt, spürt sofort die angenehme Ruhe dieser gepflegten Wohnanlage. Nur vier Parteien teilen sich das Haus, das von einer wohltuenden Zurückhaltung geprägt ist. Schon der Flur empfängt mit großformatigen, kontrastreich verlegten Fliesen, die einen dezenten Rahmen schaffen und den Blick weiter ins Herz der Wohnung lenken.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum, sonnendurchflutet durch große Fensterfronten und einen nahtlosen Übergang zum Balkon. Hier wirkt der Raum weit und einladend, die Grenzen zwischen drinnen und draußen verschwimmen an warmen Tagen. Der Balkon selbst öffnet sich zur grünen Umgebung, eingefasst von Bäumen und gepflegten Gärten.

Die Küche ist mit einer vorhandenen Einbauküche ausgestattet. Diese wird ohne Elektrogeräte überlassen und kann bei Bedarf entfernt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine eigene Küche einzubringen und den Raum nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Das Bad selbst ist großzügig geschnitten, mit hellen Fliesen und Badewanne und separaten Waschmaschinenplatz. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung. Das separate WC liegt gleich nebenan und verfügt ebenfalls über ein Fenster sowie einen modernen Sanitärbereich.

Die beiden Schlafzimmer wirken durch die großen Fenster und den hellen Laminatboden freundlich und ruhig. Hier bleibt viel Raum für individuelle Wohnideen, ob als Rückzugsort oder Kinderzimmer. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Arbeits- oder Gästezimmer, mit Blick ins Grüne und angenehmer Helligkeit. Damit bietet die Wohnung auch ausreichend Platz, um Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Alle Räume sind klar geschnitten, die Materialien wirken gepflegt und zeitlos. Die Wohnung wird bei Mietbeginn vollständig renoviert übergeben, sodass ein frischer Eindruck den Einzug begleitet. Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum, und der Garagenstellplatz direkt am Haus erspart die morgendliche Parkplatzsuche.

Die Nachbarschaft ist angenehm ruhig, das Haus präsentiert sich in modernisiertem Zustand. Wer Wert auf Alltag mit kurzen Wegen, gewachsener Umgebung und zeitgemäßem Komfort legt, findet hier ein Zuhause, das sich Tag für Tag aufs Neue bewährt.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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

- Aktuelle letzten 3 Einkommensnachweise
- Schufaauskunft
- Beigefügte Selbstauskunft (wird mit dem Exposé versendet)

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

Dettagli dei servizi

- Großzügige Wohnung
- Gepflegte Wohnanlage und nur 4 Parteien
- Sehr ruhige Nachbarschaft
- Bad mit Waschmaschinenstellplatz
- separates WC
- Küche (eine Elektrogeräte, wahlweise auch Mitnahme eigener Küche möglich)
- Balkon
- Keller
- Kehrwoche
- Wohnung wird aktuell vollständig renoviert
- Garagenstellplatz für 60,00 EUR im Monat
- Heizkosten in Nebenkosten bereits enthalten

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26048028 - 75223 Niefern-Öschelbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com