

Niefern-Öschelbronn

# Großzügiges Wohnglück in ruhiger Lage mit Balkon und Garage

Número da propriedade: 25048033



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.100 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25048033	Preço do aluguel	1.100 EUR
Área	ca. 100 m²	Custos adicionais	230 EUR
Piso	1	Apartamento	Piso
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 60 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	113.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.10.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel



### 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)

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25048033 - 75223 Niefern-Öschelbronn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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