

## Neubau-DHH in sonniger Aussichtslage -PROVISIONSFREI-



### Preise & Kosten

Kaufpreis	419.500,00 €
-----------	--------------

### Größe & Zustand

Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	15 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	294 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,50
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2017
Verkaufsstatus	offen

### Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Gültig bis	2026-02-01
Endenergiebedarf	79.40
Mitwarmwasser	Ja
Baujahr	2017

## Objektbeschreibung

In unverbaubarer Südhanglage von Niefern entstehen in zeitlos schöner Architektur ansprechende Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Gut durchdachte und großzügig geschnittene Wohngrundrisse mit Wohnflächen von 147-162m<sup>2</sup> nutzen den vorhandenen Raum ideal aus. Hier finden Familien mit Kindern, Berufstätige und alle, die die Sonnenseite zu schätzen wissen, einen passenden Ort zum Wohnen und Wohlfühlen. Die Fassaden der Gartenseiten sind geprägt von Licht und Transparenz. Großflächige, teilweise bodentiefe Fenster prägen die nach Süden gerichtete Hausseite. Lassen Sie sich im eigenen Garten, auf Ihrem Balkon und der Dachterrasse mit Fernsicht verwöhnen. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und die Ruhe und Großzügigkeit genießen.

Gerne laden wir Sie in unser Büro ein, um Ihnen dieses Objekt detaillierter vorzustellen.

## Lage

Die Gemeinde Niefern-Öschelbronn mit ihren 5225 Einwohnern liegt am nördlichen Rand des Schwarzwaldes und grenzt an die Schmuck und Designstadt Pforzheim. Der Ort selbst spiegelt eine lebendige Gemeinde mit allen wichtigen Versorgungseinrichtungen, verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule und eine Realschule. Mehrere Gymnasien befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Pforzheim. Sie können problemlos mit dem Zug oder Bus erreicht werden. Pforzheim verfügt über eine Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design. Niefern-Öschelbronn bietet Ihnen ein reges Vereinsleben. Der Freizeitwert wird hier groß geschrieben. Ein beheiztes Freibad, ein Hallenbad, ein Sportstadion, verschiedenste Sportplätze und Turnhallen sowie Tennisplätze und eine Minigolfanlage sind hier vorhanden und erhöhen die Lebensqualität. Niefern-Öschelbronn liegt sehr verkehrsgünstig zwischen Pforzheim-Karlsruhe und Stuttgart direkt an der A8 Ausfahrt Pforzheim Ost und an der B10. Zum Flughafen Stuttgart brauchen Sie ca. 30 Minuten. Pforzheim erreichen Sie nach 7 km, Karlsruhe nach 30 km und Stuttgart nach 40 km. Vom Bahnhof Niefern haben Sie Anbindung an die Stadtbahn Karlsruhe und Stuttgart. Busse fahren ständig in die Stadt Pforzheim und Mühlacker.

## Ausstattung

- #Massivbauweise
- #Pulldach
- #Real geteiltes Grundstück
- #Umweltfreundliche Heizungsanlage ( gasbetriebenes Blockheizkraftwerk und eine moderne Warmwasser-Heizungsanlage in Gasbrennwerttechnik)
- #Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- #Rollläden an allen Fenstern
- #Stellplatz/optional Carport
- #Garten, Terrasse und Dachterrasse in unverbaubarer Südausrichtung
- #Gartenzimmer
- #Dachstudio
- #Gäste WC
- #Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern
- #Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche
- #Gehobene und moderne Sanitärausstattung
- #inkl. aller Maler-und Tapezierarbeiten
- #inkl. aller Fliesenarbeiten
- #inkl. aller Bodenbelagsarbeiten
- #inkl. aller Planungsleistungen
- #inkl. aller erforderlicher Genehmigungsgebühren

Alle Preise verstehen sich als schlüsselfertige Festpreise.

#Grundrissänderungen sind noch möglich

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf Angaben der Verkäuferseite. Wir übernehmen daher für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung.



## COM\_PRIME\_VENDOR

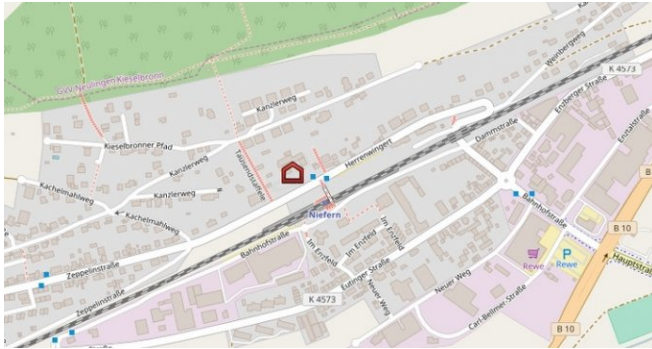
immobilienleben GmbH  
Friedenstr. 87  
75173 Pforzheim

Telefon Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

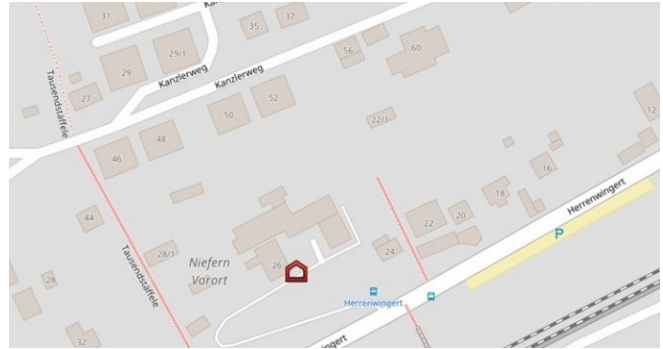
07231 397919-0

[michael.plothe@immobilienleben.com](mailto:michael.plothe@immobilienleben.com)  
<http://www.immobilienleben.com>





Makro-Ansicht



Mikro-Ansicht



jpg



bmp



Dachterrasse



Wohnen mit Aussicht



jpg



jpg



jpg



jpg



jpg



jpg