


RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN




**Niefern: 2 Zimmer, Küche und Bad, frisch renoviert,  
sofort frei, zur Vermietung.**

<sup>100</sup><sub>04</sub> YwQfuxhr

Objektnr.

 88 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen in Ihrer neuen modernen Etagenwohnung in der Ortsmitte Niefern. Diese ansprechend modernisierte Wohnung bietet auf 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein lichtdurchflutetes Ambiente mit großzügigem Grundriss ideal für Singles oder Pärchen.

Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Mit zwei gut geschnittenen Zimmern haben Sie ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Im großzügigen Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Fenster, haben Sie ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das WC ist separat.

Die Wohnung wird beheizt mit einer Gas-Etagenheizung.

Profitieren Sie von der ruhigen Lage in Niefern-Öschelbronn, die durch eine gut ausgebaute Infrastruktur besticht. Hier genießen Sie den Vorzug einer kleinstädtischen Umgebung mit der Nähe zur Natur und dennoch allen nötigen Einrichtungen des täglichen Lebens in greifbarer Nähe.

Ein idealer Rückzugsort für alle, die Komfort und großzügigen, ansprechenden Wohnraum schätzen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>88 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Zustand	<b>modernisiert</b>
---------	---------------------

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.03.2026</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

- sofort frei
- frisch renoviert
- großzügige Räume
- Parkmöglichkeiten außerhalb des Grundstücks
- sehr ruhig, keine Mitbewohner
- zentral gelegen

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Laminat</b>
Badausstattung	<b>Badewanne, Fenster</b>

## Lage & Infrastruktur

Zentrales Wohnen mit dörflichem Charme und bester Anbindung

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich naturnaher Lage von Öschelbronn, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Niefern-Öschelbronn. Die Hauptstraße bildet das Herzstück des Ortes und besticht durch eine gewachsene Struktur sowie eine hervorragende Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

### Infrastruktur & Nahversorgung

In direkter, fußläufiger Umgebung finden Sie alles, was man für den Alltag benötigt. Mehrere Paketshops (DPD, GLS, Hermes) sowie kleine Fachgeschäfte wie „Sapori dItalia“ unterstreichen die lokale Vielfalt. Die Postfiliale und weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Größere Supermärkte sind nur eine kurze Autofahrt entfernt.

### Bildung & Familie

Für Familien ist die Lage ideal: Die Grundschule Öschelbronn sowie örtliche Kindergärten sind sicher zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen (Realschule Niefern, Gymnasien in Pforzheim und Mühlacker) sind durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr problemlos zugänglich.

### Verkehrsanbindung – Perfekt für Pendler

Niefern-Öschelbronn genießt eine strategisch erstklassige Lage an der Entwicklungsachse Karlsruhe – Pforzheim – Stuttgart:

**Autobahn:** Die Anschlussstelle zur A8 ist in ca. 5-7 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in Richtung Stuttgart (ca. 30 Min.) oder Karlsruhe (ca. 25 Min.) ermöglicht.

**Bahn:** Der Bahnhof Niefern bietet regelmäßige Regionalverbindungen (IRE/RB) nach Stuttgart, Pforzheim und Karlsruhe.

**Bus:** Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und verbindet Öschelbronn direkt mit Niefern und Pforzheim.

### Freizeit & Natur

Trotz der zentralen Lage im Ort ist die Natur nur einen Steinwurf entfernt. Die umliegenden Felder und Wälder des Enzkreises laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Das rege Vereinsleben in Öschelbronn bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

## Preise

Kaltmiete	<b>790 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>249 €</b>
Kaution	<b>1.580 €</b>

## Energieausweis

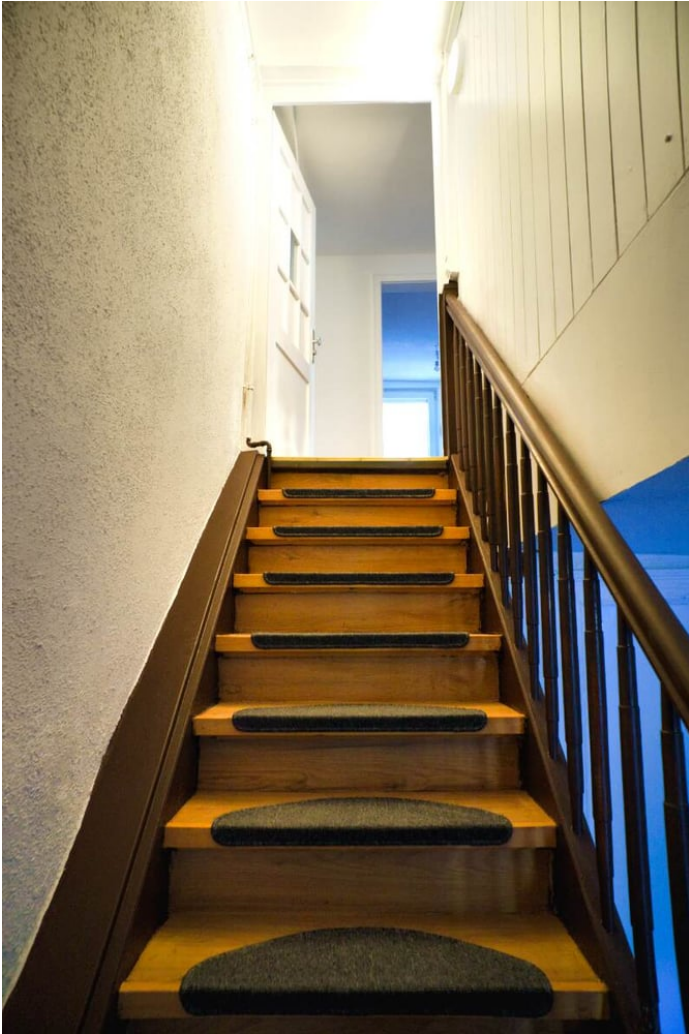
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.01.2036</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>366,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Endenergiebedarf	<b>366,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1930</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

Richard Schwebius

**Niefern: 2 Zimmer, Küche und Bad, frisch renoviert, sofort frei, zur Vermietung.**

---

## Impressionen



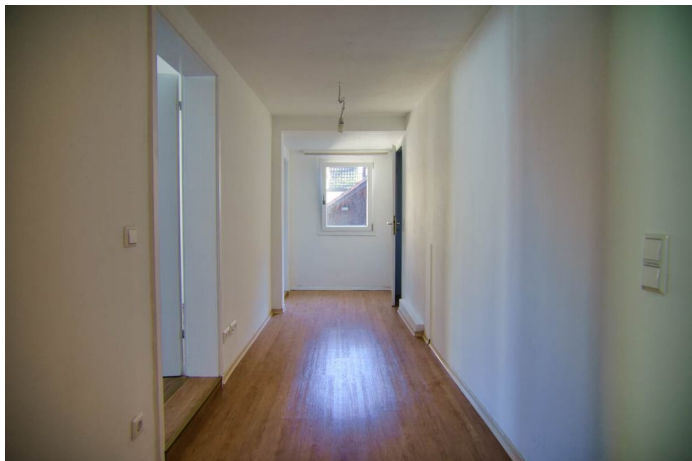
Richard Schwebius

**Niefern: 2 Zimmer, Küche und Bad, frisch renoviert, sofort frei, zur Vermietung.**



Richard Schwebius

**Niefern: 2 Zimmer, Küche und Bad, frisch renoviert, sofort frei, zur Vermietung.**



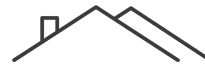
Richard Schwebius

**Niefern: 2 Zimmer, Küche und Bad, frisch renoviert, sofort frei, zur Vermietung.**

---

## Kontakt

Richard Schwebius



RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN

Richard Schwebius

Kelterstraße 14, 75217 Birkenfeld

E-Mail (Zentrale) **anfragen@immonetzwerk.de**

E-Mail **info@schwebius-immobilien.de**

Telefon **01577 2070264**