

Einzug ab  
Januar 2026



# Lichtblick Niefern

Weitblick. Freiraum.

Wohngefühl wie im eigenen Haus.



LICHTBLICK  
NIEFERN



# INHALT

Kurzbeschreibung Projekt 03

---

Highlights / Merkmale 05

---

Lage und Infrastruktur 07

---

Grundrisse und Wohnungen im Detail 10

---

Projektbeschreibung 20

---

Notizen 22

---

Kontakt und rechtliche Hinweise 23

---



Zeitlose Architektur orientiert sich an den Menschen, die sie bewohnen – an Ihren Bedürfnissen, Ihrem Lebensrhythmus und Ihren Zielen. Sie schafft Räume, die sich anpassen und mitwachsen, während Routinen und Gewohnheiten sich wandeln.

Lichtblick Niefern überzeugt durch seine schlichte, klare Gestaltung und bietet Ihnen den Freiraum, den Sie brauchen, um Ihren Alltag nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Ein Ort, der Ihr Leben bereichert, ohne sich aufzudrängen.



RESERVIERT





DG: Wohnung 3

# Highlights/Merkmale

Lichtblick Niefern – ein Ort zum Ankommen  
Morgens weite Blicke ins Tal. Abends Sonnenuntergänge über dem Schwarzwald. Im Lichtblick Niefern ist jeder Tag ein Privileg.

Effizient gebaut. Nachhaltig gedacht.  
Nachhaltig wohnen mit modernstem Energiestandard: Photovoltaik, Stromspeicher und Luft-Wärmepumpe sorgen für niedrige Betriebskosten und zukunftsicheren Komfort.

Einzug ab Januar 2026

DG: Wohnung 4





1.OG: Wohnung 1



DG: Wohnung 4

Ruhe genießen. Stadt erreichen.

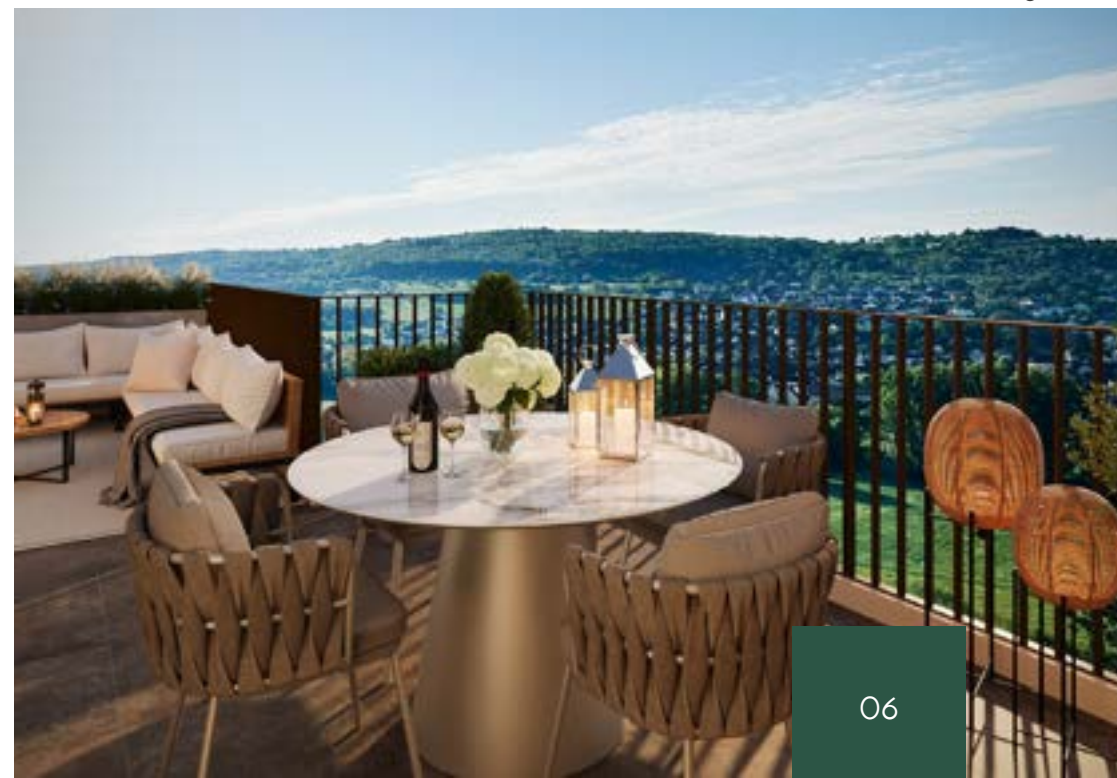
Nur 30 Minuten nach Karlsruhe, 35 nach Stuttgart und 20 nach Weissach. So bleibt mehr Zeit für das, was wirklich zählt.

Lichtblick Niefern - Wohnen wie im eigenen Haus

Die beiden unteren Etagen beherbergen jeweils nur eine einzige Wohnung und die oberen 2 Wohnungen verfügen über einen privaten Aussenbereich - für maximale Privatsphäre und ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Lichtblick Niefern - auch als Kapitalanlage überzeugend  
Hohe Mietnachfrage durch Pendler aus Stuttgart, Karlsruhe und Weissach. Bis zu 5 % AfA-Steuvorteil bei Neubau. Prognostizierte Mieten: ca. 15 €/m<sup>2</sup> - mit attraktiver Perspektive.

Eigene Garage für jede Wohnung





## Lage und Infrastruktur

Perfekt angebunden. Im Alltag wie im Berufsleben.

### Standort

Der „Lichtblick Niefern“ befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Niefern-Öschelbronn: am Kanzlerweg 107, 75223 Niefern-Öschelbronn. Eingebettet in die malerische Hanglage, bietet das Projekt einen beeindruckenden Ausblick ins Tal und profitiert zugleich von der idealen Ausrichtung mit Ost-Süd-West-Einstrahlung. Diese besondere Lage ermöglicht nicht nur helle, lichtdurchflutete Räume, sondern auch eine außergewöhnliche Wohnqualität mit einer perfekten Balance zwischen Ruhe, Natur und einer ansprechenden Umgebung.

### Umgebung und Natur

Niefern-Öschelbronn liegt malerisch am Eingang zum nördlichen Schwarzwald und kombiniert idyllische Natur mit einer dynamischen wirtschaftlichen Infrastruktur. Die Gemeinde mit ihren beiden Ortsteilen Niefern und Öschelbronn gehört zum Enzkreis und liegt unmittelbar vor den Toren Pforzheims.

### Anbindung an Stuttgart, Karlsruhe und Arbeitgeber in der Region

Die Region besticht durch ihre günstige Verkehrsanbindung: Direkt an der Autobahn A8 und der Bundesstraße B10 gelegen, ist Niefern-Öschelbronn über die Bahnstrecke Karlsruhe–Stuttgart hervorragend erreichbar. Diese strategische Lage hat die Gemeinde zu einem wichtigen Industriezentrum gemacht, mit über 4.000 Arbeitsplätzen in global renommierten Branchen wie Maschinenbau, Biotechnologie, Elektrotechnik und Schmuckwarenproduktion.



### Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten

Die Gemeinde bietet eine umfassende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Schulen, vielfältigen Betreuungsangeboten für Kinder sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen – darunter auch ein Fitnesscenter. Die Einrichtungen sind gut mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Der Schwarzwald lädt zu Wanderungen, Radfahrten und Naturerlebnissen ein. Vor Ort bietet die Gemeinde ein beheiztes Freibad, ein modernes Hallenbad, Tennisplätze und ein Sportstadion. Kulturliebhaber finden in Veranstaltungsorten wie dem Ameliussaal und dem Kulturbahnhof ein abwechslungsreiches Angebot.

Die Nähe zu Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart, gepaart mit einer hohen Lebensqualität, macht Niefern-Öschelbronn zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort, der Ruhe und Naturgenuss mit urbaner Anbindung verbindet.



# Grundrisse und Wohnungen im Detail



# Einheit 1

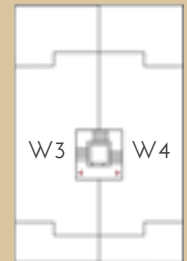
## 1. Obergeschoss (Die Gemütliche)



3 Zimmer auf 110m<sup>2</sup> Wohnfläche  
29,5m<sup>2</sup> Balkon mit Morgensonne  
Eine Wohnung pro Etage bedeutet absolute Privatsphäre  
Panoramablick aus jedem Fenster der Wohnbereiche  
Gesamtes Wohnerlebnis: ca. 125m<sup>2</sup>

### Wohnung 1

Flur	7.61 m <sup>2</sup>
HWR	4.48 m <sup>2</sup>
Bad	9.46 m <sup>2</sup>
Küche	8.53 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	43.62 m <sup>2</sup>
Du-WC	2.30 m <sup>2</sup>
Durchgang Du-WC	2.56 m <sup>2</sup>
Eltern	15.76 m <sup>2</sup>
Kind	15.73 m <sup>2</sup>
Gesamt Innen	110.05 m <sup>2</sup>
Balkon	29.50 m <sup>2</sup>
Gesamt mit 50% Balkon	124.80 m <sup>2</sup>



Dachgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Untergeschoss



# Einheit 2

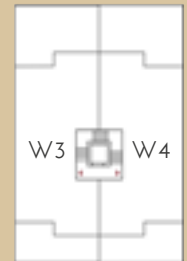
## 2. Obergeschoss (Die Großzügige)



4 Zimmer auf 125m<sup>2</sup> großzügiger Fläche  
29,5m<sup>2</sup> Balkon fängt das Morgenlicht ein  
Optimale Geschosshöhe für beste Aussicht  
Hausähnliche Privatsphäre mit Wohnungskomfort  
Gesamtes Wohnerlebnis: ca. 140m<sup>2</sup>

### Wohnung 2

Flur	7.61 m <sup>2</sup>
HWR	4.48 m <sup>2</sup>
Bad	9.46 m <sup>2</sup>
Küche	9.80 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	49.31 m <sup>2</sup>
Du-WC	2.30 m <sup>2</sup>
Durchgang Du-WC	2.56 m <sup>2</sup>
Eltern	15.76 m <sup>2</sup>
Kind	15.73 m <sup>2</sup>
Home Office	8.62 m <sup>2</sup>
Gesamt Innen	125.63 m <sup>2</sup>
Balkon	29.50 m <sup>2</sup>
Gesamt mit 50% Balkon	140.38 m <sup>2</sup>



Dachgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Untergeschoss



# Einheit 3

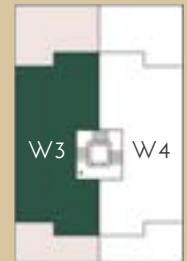
## Dachgeschoss (Die Glanzvolle)



3 Zimmer auf 97m<sup>2</sup> durchdachtem Design  
21m<sup>2</sup> Balkon plus 37,50m<sup>2</sup> privater Außenbereich  
Panorama-Talblick aus jedem Fenster  
Ihr eigener Außenbereich, den sonst niemand sieht  
Gesamtes Wohnerlebnis: ca. 107m<sup>2</sup>

### Wohnung 3

Flur / Gard.	10.09 m <sup>2</sup>
Du-WC	2.61 m <sup>2</sup>
Abst.	2.78 m <sup>2</sup>
Bad	8.81 m <sup>2</sup>
Küche	9.80 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	31.98 m <sup>2</sup>
Eltern	16.40 m <sup>2</sup>
Kind	14.46 m <sup>2</sup>
Gesamt Innen	96.93 m <sup>2</sup>
Balkon	21.10 m <sup>2</sup>
Gesamt mit 50% Balkon	107.48 m <sup>2</sup>



Dachgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Untergeschoss



# Einheit 4

## Dachgeschoss (Die Gehobene)

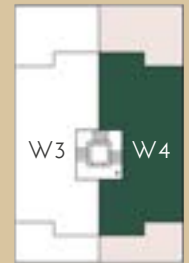


**RESERVIERT**

3 Zimmer auf 97m<sup>2</sup> durchdachtem Design  
21m<sup>2</sup> Balkon plus 39m<sup>2</sup> privater Außenbereich  
Beste Ecklage mit maximalem Lichteinfall  
zwei Außenbereiche für verschiedene Stimmungen  
Gesamtes Wohnerlebnis: ca. 107m<sup>2</sup>

### Wohnung 4

Flur / Gard.	10.09 m <sup>2</sup>
Du-WC	2.61 m <sup>2</sup>
Abst.	2.78 m <sup>2</sup>
Bad	8.81 m <sup>2</sup>
Küche	9.80 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	31.98 m <sup>2</sup>
Eltern	16.40 m <sup>2</sup>
Kind	14.46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Innen</b>	<b>96.93 m<sup>2</sup></b>
Balkon	21.10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt mit 50% Balkon</b>	<b>107.48 m<sup>2</sup></b>



Dachgeschoss



2. Obergeschoss



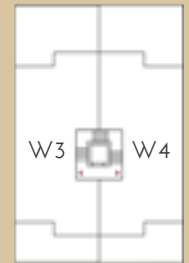
1. Obergeschoss



Untergeschoss



# Untergeschoss



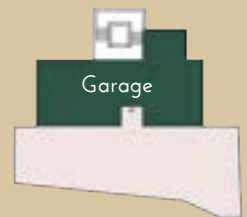
Dachgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Untergeschoss



# Projektbeschreibung

Das Neubauprojekt „Lichtblick Niefern“ vereint zeitgemäße Architektur mit hoher Wohnqualität und einem durchdachten Konzept für modernes, komfortables Leben. In bester Lage am malerischen Eingang zum nördlichen Schwarzwald entstehen vier großzügige Wohneinheiten, die dank ihrer hausähnlichen Bauweise viel Raum und Privatsphäre bieten.

## Qualität und Ausstattung

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine hochwertige Bauweise und moderne Ausstattung aus. Die großzügigen Grundrisse sind lichtdurchflutet und flexibel gestaltbar, um individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Hochwertige Materialien, bodentiefe Fenster sowie große Balkone und private Außenbereiche schaffen ein wohnliches Ambiente und einen direkten Bezug zur Natur.

Die Gebäude erfüllen moderne Energie- und Nachhaltigkeitsstandards. Eine effiziente Dämmung, zeitgemäße Haustechnik und eine nachhaltige Bauweise sorgen für niedrige Energiekosten und ein gesundes Raumklima.

## Rückzugsorte mit Freiraum

Jede Wohneinheit verfügt über großzügige Außenflächen wie Balkone oder Terrassen, die als private Rückzugsorte im Grünen gestaltet sind. Die Kombination aus einer ruhigen Lage, viel Platz und hochwertiger Ausstattung macht „Lichtblick Niefern“ besonders attraktiv für Familien und Paare, die Wert auf Wohnkomfort und naturnahes Leben legen.

# Für wen ist „Lichtblick Niefern“ ideal?

Für Familien und Paare, die Raum und Privatsphäre schätzen:

Jede Wohneinheit bietet eine einzigartige Kombination aus hausähnlicher Qualität, großzügigen Balkonen und privaten Außenbereichen – perfekt für alle, die einen Rückzugsort suchen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Für Pendler, die kurze Wege und Natur schätzen:

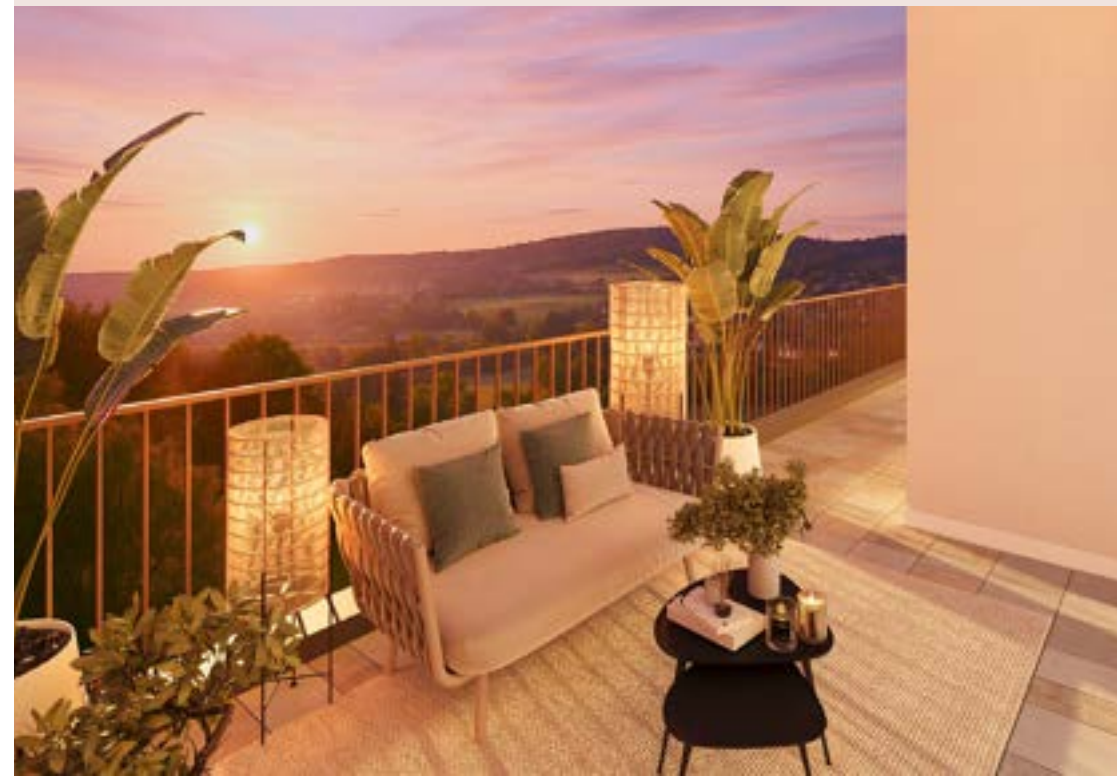
Dank der hervorragenden Anbindung an Stuttgart, Karlsruhe und die umliegenden Arbeitszentren wie Porsche, Bosch und Mercedes ist „Lichtblick Niefern“ ideal für Berufspendler. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Lebensqualität einer grünen Umgebung vor den Toren des Schwarzwaldes – eine perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Werte setzen:

Das Projekt „Lichtblick Niefern“ überzeugt mit attraktiven Mietpotenzialen, steuerlichen Vorteilen wie der 5-prozentigen AfA-Abschreibung und einer energieeffizienten Bauweise. Diese Kombination schafft eine solide Basis für eine langfristig wertbeständige Investition.



2. OG: Wohnung 2







LICHTBLICK  
NIEFERN

Marktbau Wohnobjekt GmbH  
Maulbronner Str. 45  
75443 Ötisheim  
+49 (0)171 4491576



[www.lichtblick-niefern.de](http://www.lichtblick-niefern.de)

#### ANGABENVORBEHALT

Änderungen der Ausführung bzw. der Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Plänen. Im Plan eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind nicht im Festpreis enthalten.

Maße für Küchen, Möblierung und dergleichen sind von den Erwerbern am Bau zu nehmen. Für aus den Plänen entnommene Maße haftet der Realisierungsträger nicht.

Die Marktbau Wohnobjekt GmbH übernimmt ausdrücklich keine Haftung für Inhalt, Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen. Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar.

Die Abbildungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, Texte und grafische Elemente sind als exemplarisch zu verstehen und stellen die kreative Sichtweise des Illustrators dar. Die Grundrissvarianten mit Einrichtungsvorschlägen sind als exemplarisch zu verstehen. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Preis enthalten.

Verbindlich sind nur die bei der Beurkundung vorliegenden Pläne und Baubeschreibungen. Ein Haftungsanspruch aus diesem Prospekt für alle eventuell auftretenden Änderungen oder Abweichungen ist ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere für Änderungen, die durch Behördenauflagen notwendig werden sollten. Auch geringe Änderungen der Wohnflächen haben keinen Einfluss auf den Preis. Mündliche Zusicherungen oder Vereinbarungen bedürfen der Schriftform mit rechtsverbindlicher Unterschrift des Bauherrn / des Verkäufers.

