

Exposé

Dachgeschosswohnung in Talheim

Ihr Zuhause mit Panoramansicht!



Objekt-Nr. OM-291945

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Maik Zimmermann

Panoramastr. 4
74388 Talheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	108,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Neubau 2024 verbindet modernes Wohnen auf 108 m² mit einem der schönsten Blicke im Landkreis Heilbronn — und mit einem Energiekonzept, das die monatlichen Kosten dauerhaft niedrig hält: Eigenstrom vom Dach, Luft-/Wasserwärmepumpe, Energieausweis A+.

Wohnen und Leben

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und geht nahtlos auf die Südwest-Terrasse über. Ob Familienfrühstück in der Morgensonne oder laue Sommerabende mit Blick über die Weinberge — dieser Raum funktioniert für beides. Die vollwertige Einbauküche ist bereits inklusive, der Einzug ist ohne Übergangslösung möglich.

Für Familien gemacht

Drei vollwertige Schlafzimmer (davon zwei Kinderzimmer), ein großes Familienbad mit Badewanne und separater Dusche (140×90 cm) sowie ein zusätzliches Gäste-WC — die Raumaufteilung ist durchdacht und für den Alltag mit Kindern optimiert.

Kosten im Griff — dauerhaft

Dank KfW-55-Energiestandard und Energieausweis A+ (Endenergiebedarf: nur 25 kWh/m²a) gehört diese Wohnung zu den energetisch effizientesten im Landkreis. Die Heizung läuft per Luft-/Wasserwärmepumpe — gespeist unter anderem durch die hauseigene Photovoltaikanlage, die das Gebäude mit selbst erzeugtem Solarstrom versorgt. Überschüssige Energie wird ins Netz eingespeist. Das Ergebnis: dauerhaft niedrige Heiznebenkosten, unabhängig von Energiepreisentwicklungen am Markt. Für 108 m² sind 200 € Nebenkosten/Monat entsprechend günstig kalkuliert.

Ausstattung

- Vollwertige Einbauküche — einzugsbereit
- Südwest-Terrasse mit Panoramablick über Talheim
- Familienbad mit Badewanne + separater Dusche 140×90 cm
- Gäste-WC separat
- Fußboden: Holzoptik-Laminat in Wohn-/Schlafbereichen, Fliesen in Bad/WC/Küche
- Dachflächenfenster in Kinderzimmern — natürliches Tageslicht
- 2× Außenstellplatz direkt vor dem Haus (inklusive 100 €/Monat)
- Kellerabteil / Fahrradkeller
- Hauseigene PV-Anlage — Eigenstromnutzung für das Gebäude
- Energieausweis A+ (25 kWh/m²a) — Bedarfsausweis
- KfW-55-Standard — Neubau 2024

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Talheim liegt 10 km südwestlich von Heilbronn — die Autobahnauffahrt A81 ist in etwa 5 Minuten erreichbar, ideal für Pendler nach Heilbronn, Ludwigsburg und Stuttgart. Gleichzeitig

bietet die Gemeinde eine vollständige Nahversorgung fußläufig: Edeka, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke und Arzt. Natur, Radwege und Weinberge beginnen direkt hinter dem Haus.

Heilbronn HBF: ca. 15 Min. (Auto) / Bus Linie 651 stündlich

A81 Auffahrt: ca. 5 Min.

Stuttgart: ca. 55 Min. (Auto über A81)

Nahversorgung: Edeka, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke — fußläufig

Schule / Kita: Grundschule und Kindergarten im Ort

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Terrasse mit Grünbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



WC



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss