

# Exposé

## Wohnung in Weinsberg-Grantschen

**145m<sup>2</sup> Familienwohnung | 5 Zimmer | Balkon | Kamin |  
Weinsberg | sofort frei**



Objekt-Nr. OM-397239

### Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

74189 Weinsberg-Grantschen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	480 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung im Fachwerkstil erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein besonderes Wohnambiente mit viel Charakter.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt in Verbindung mit einem Kaminofen für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume.

Die Wohnung verfügt über mehrere flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Durch die Aufteilung über zwei Etagen entsteht ein angenehmes und individuelles Wohngefühl.

Die Küche ist funktional gestaltet und verfügt über einen integrierten Essbereich mit zwei Barhockern, der zum Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Badezimmer sowie praktische Nebenräume.

Ein großzügiger Balkon in erhöhter Lage mit Terrassencharakter lädt zum Entspannen ein.

Besonders hervorzuheben ist der Fachwerk-Charakter der Wohnung mit teilweise gemütlichen Raumhöhen, die dem Objekt eine einzigartige Wohnatmosphäre verleihen.

Ein Kachelofen ergänzt das Wohnkonzept und unterstreicht den besonderen Charme der Wohnung. Zusätzlich besteht durch die vorhandenen Öfen die Möglichkeit, Heizkosten individuell zu optimieren.

Eine Photovoltaikanlage trägt zur nachhaltigen Energieversorgung der Immobilie bei.

Zusätzlich gehören zur Wohnung ein Gewölbekeller sowie ein Hauswirtschaftsraum, die weiteren praktischen Stauraum bieten und das Gesamtangebot sinnvoll abrunden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Kontakt – von privat

Keine Maklergebühr – Vermietung direkt vom Eigentümer.

Bei Interesse oder Fragen zur Wohnung freuen wir uns auf Ihre Nachricht oder einen Anruf.

Besichtigungen nach Vereinbarung möglich.

## Lage

Top-Lage – naturnah & bestens angebunden

Grantschen liegt idyllisch zwischen Weinbergen, ist aber dennoch verkehrstechnisch sehr gut angebunden:

- Nur ca. 10 Minuten zur A6 und A81 – perfekt für Pendler Richtung Heilbronn, Stuttgart oder Würzburg
- Schwarz IT Campus in Neckarsulm/Bad Friedrichshall in ca. 15–20 Minuten erreichbar
- S-Bahn-Anschluss über Weinsberg oder Neckarsulm in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen im nahegelegenen Weinsberg oder direkt in der Umgebung

- Wunderschöne Weinberge und Wanderwege direkt vor der Haustür

Grantschen bietet eine tolle Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und schneller Erreichbarkeit von Arbeitgebern und Infrastruktur – ideal für Berufstätige, die tagsüber im Trubel arbeiten und abends Ruhe genießen möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Durchgangszimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Durchgangszimmer / Büro



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Flur OG



Kind/Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Balkon