

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kieselbronn

### Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia



Objekt-Nr. OM-410558

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.270 € + NK**

Ansprechpartner:  
Volksbank Immobilien AG

75249 Kieselbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	3.810 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	90,17 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	185 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia und exklusivem Badezimmer

Diese charmante Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf 90 Quadratmetern bietet modernes Wohnen mit einem besonderen Flair. Der großzügige, helle Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und sorgt für eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Loggia, die einen wundervollen Außenbereich bietet – perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Ein großes Schlafzimmer rundet das Raumangebot ab, das durch seine großzügige Fläche und ein angenehmes Ambiente überzeugt. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich ein praktischer Abstellraum, der auch hervorragend als begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann, was zusätzlichen Komfort bietet.

Zusätzlich führt auch das Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer mit bodentiefen Fenstern auf die Loggia, was für eine noch intensivere Verbindung von Innen- und Außenbereich sorgt. Die Wohnung besticht durch ihre klare, moderne Gestaltung und die viel Licht durchfluteten Räume.

Das Badezimmer ist ebenso ein Highlight: Es ist mit einer Badewanne sowie einer bodentiefen Dusche ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein elegantes Zusammenspiel aus funktionalen Details und stilvollen Materialien schafft eine wohlige Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der durchdachte Grundriss, der sowohl Platz für private Rückzugsorte als auch für gesellige Zusammenkünfte im offenen Wohnbereich bietet. Ideal für Paare oder kleine Familien, die den Komfort eines gut durchdachten Raumkonzepts und eines hohen Wohnstandards genießen möchten.

## Ausstattung

- Großzügige, bodentiefe Fenster, die für lichtdurchflutete Räume und eine offene Atmosphäre sorgen
- Eleganter, weitläufiger Eingangsbereich, der einen beeindruckenden ersten Eindruck hinterlässt
- Bequem und barrierefrei zugänglicher Personenaufzug für einen seniorengerechten Zugang
- Hochwertige Videogegensprechanlage für höchste Sicherheitsstandards und komfortable Kommunikation
- Edle Fußbodenheizung mit innovativer Einzelraumregelung
- Zeitlose, stilvolle Fliesen und hochwertiges Parkett, die für eine elegante und anspruchsvolle Raumgestaltung sorgen
- Glatte, fein verputzte Wände, die den Wohnräumen eine klare und moderne Ausstrahlung verleihen
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, die für hervorragende Isolierung und ein angenehmes Raumklima sorgen
- Elektrische, hochwertige Aluminiumrollläden, die nicht nur für Sonnenschutz, sondern auch für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgen
- Exklusive Badezimmereinrichtungen von Villeroy & Boch, die höchsten Ansprüchen an Design und Funktionalität gerecht werden
- Bodengleich geflieste Duschen, die für einen barrierefreien Zugang und eine edle Optik sorgen
- Private Balkone, Loggien oder Terrassen, die zum Entspannen und Genießen der Umgebung einladen

- Außen- und Tiefgaragenstellplätze
- Möglichkeit zur Installation einer Ladestation für Elektroautos, was die Zukunftsfähigkeit der Immobilie unterstreicht
- Hochwertiger, gemeinschaftlicher Waschraum
- Fortschrittliche Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Solarstrom, die für nachhaltige Energieversorgung und umweltfreundliches Wohnen sorgt.

EAW: Bedarfsausweis, Wärmepumpe, BJ 2021, 18 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), A+

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Provisionsfrei für den Mieter.

Haus, Wohnung, Baugrundstück oder Mehrfamilienhaus; das Team der Volksbank Immobilien AG steht für eine sichere, diskrete und schnelle Abwicklung. Wir beraten Sie gerne bei der Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie und unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Wunschobjektes.

Weitere Angebote und Services finden Sie auf unserer Homepage.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die sich durch eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Anbindung auszeichnet. Die Straße ist von Einfamilienhäusern und kleinen Gärten gesäumt, was zu einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre beiträgt. Diese Lage bietet eine ideale Balance zwischen Rückzugsmöglichkeit und Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein nah und gut Supermarkt ist nur ca. 250 Meter entfernt und bietet eine bequeme Einkaufsmöglichkeit. Für Familien mit Kindern ist der nahegelegene Evangelische Kindergarten Kieselbronn in ca. 70 Metern Entfernung ein weiterer Pluspunkt. Sportbegeisterte finden im Sportgelände Heinloch, das ca. 560 Meter entfernt liegt, vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 80 Metern Entfernung, was den Zugang zu den umliegenden Städten erleichtert. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt in ca. 2400 Metern Entfernung schnell erreichbar, was eine zügige Verbindung zu den größeren Verkehrswegen ermöglicht.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Stuttgart, der in ca. 60 Kilometern Entfernung liegt und eine gute Erreichbarkeit für nationale und internationale Reisen bietet. Diese Lage ist ideal für all jene, die eine ruhige Wohnumgebung schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnen / Essen

# Exposé - Galerie



Loggia (KI-Staging)



Loggia

# Exposé - Galerie



Ausblick ins Grüne



Arbeitszimmer (KI-Staging)

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur (KI-Staging)

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer (KI-Staging)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer (KI-Staging)

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss