

Exposé

Dachgeschosswohnung in Kieselbronn

3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnbereich



Objekt-Nr. **OM-410572**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:
Volksbank immobilien AG

75249 Kieselbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	4.170 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	99,30 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung mit großzügigem Wohnbereich und zwei Schlafzimmern

Diese elegante Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren offenen Wohn- und Essbereich, der mit viel Licht durchflutet wird und direkten Zugang zur Loggia bietet. Der angrenzende Abstellraum und die Garderobe bieten praktischen Stauraum, und von der Garderobe aus gelangen Sie in das Gäste-WC, das ebenfalls geschmackvoll und funktional gestaltet ist.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, von denen eines ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Beide Räume sind großzügig geschnitten und versprechen Ruhe und Komfort für erholsame Nächte oder konzentriertes Arbeiten.

Das Badezimmer ist eine wahre Oase der Ruhe. Mit eleganten, weißen Wandfliesen und stilvollen, grauen Bodenfliesen strahlt es eine angenehme Atmosphäre aus. Die großzügige Dusche und die Badewanne schaffen ein harmonisches Zusammenspiel von Funktionalität und Wohlfühl.

Die Wohnung vereint durchdachte Funktionalität mit modernem Design und sorgt für eine Atmosphäre von purem Wohlbefinden. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein komfortables, elegantes Zuhause legen.

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/(m²*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 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 Nachbarschafts Atmosphäre 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Loggia

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen (KI-Staging)



Wohnen / Essen / Kochen

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen (KI-Staging)



Wohnen / Essen / Kochen

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (KI-Staging)



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI-Staging)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer (KI-Staging)



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss