

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kieselbronn

### Eleganz und Weitblick – Dachgeschosswohnung mit zwei Loggien und luxuriösem Design



Objekt-Nr. OM-411969

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.760 € + NK**

Ansprechpartner:  
Volksbank Immobilien AG

Hauptstraße 34  
75249 Kieselbronn  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	5.280 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	125,78 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	260 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	160 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit zwei Loggien – luxuriöses Wohnen auf 126 Quadratmetern

Diese exklusive Vier-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf 126 Quadratmetern, inklusive zwei Loggien, bietet modernen Wohnkomfort in einem eleganten und großzügigen Ambiente.

Der offene Wohn-Ess-Bereich ist lichtdurchflutet und lädt zu geselligem Beisammensein und entspannenden Momenten ein. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die erste Loggia, die einen exklusiven Außenbereich bietet – ideal für sonnige Tage und gemütliche Stunden im Freien.

Die gesamte Wohnung, mit Ausnahme des Badezimmers und WCs, ist mit besonders hochwertigem Parkett ausgestattet. Das edle Material überzeugt durch perfekte Verarbeitung. So vermittelt die Wohnung durchgehend eine elegante, zeitlose Atmosphäre, die sich sowohl in den Parkettböden als auch in den stilvollen eleganten Wänden widerspiegelt.

Das Schlafzimmer ist der perfekte Ort für Ruhe und Erholung, während der angrenzende Abstellraum als begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann. Zwei weitere Zimmer bieten Zugang zur zweiten Loggia und lassen sich vielseitig als Büro-, Kinderzimmer oder Gästezimmer gestalten.

Das Badezimmer dieser Wohnung ist das wahre Highlight. Die freistehende Badewanne steht zentral im Raum und zieht sofort die Blicke auf sich. Zwei großzügige Dachfenster über der Badewanne erlauben einen atemberaubenden Blick in den Sternenhimmel und sorgen für ein besonders luxuriöses Baderlebnis. Die Wandfliesen in edlem Weiß und die Bodenfliesen in modernem Grauton verleihen dem Raum eine exklusive Atmosphäre. Abgerundet wird das Badezimmer mit einer bodentiefen Dusche und zwei Waschbecken, die für höchsten Komfort sorgen.

Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Diese Wohnung vereint großzügigen Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design und ist damit ideal für Familien, die exklusives Wohnen in einer modernen Umgebung 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
- Abstellraum
- zwei 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, 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 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/Küche



# Exposé - Galerie



Flur (KI-Staging)



Loggia 1



# Exposé - Galerie



Loggia 1 (KI-Staging)



Bad/WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer (KI-Staging)



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (KI-Staging)



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (KI-Staging)



Schlafen 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI-Staging)



Loggia 2



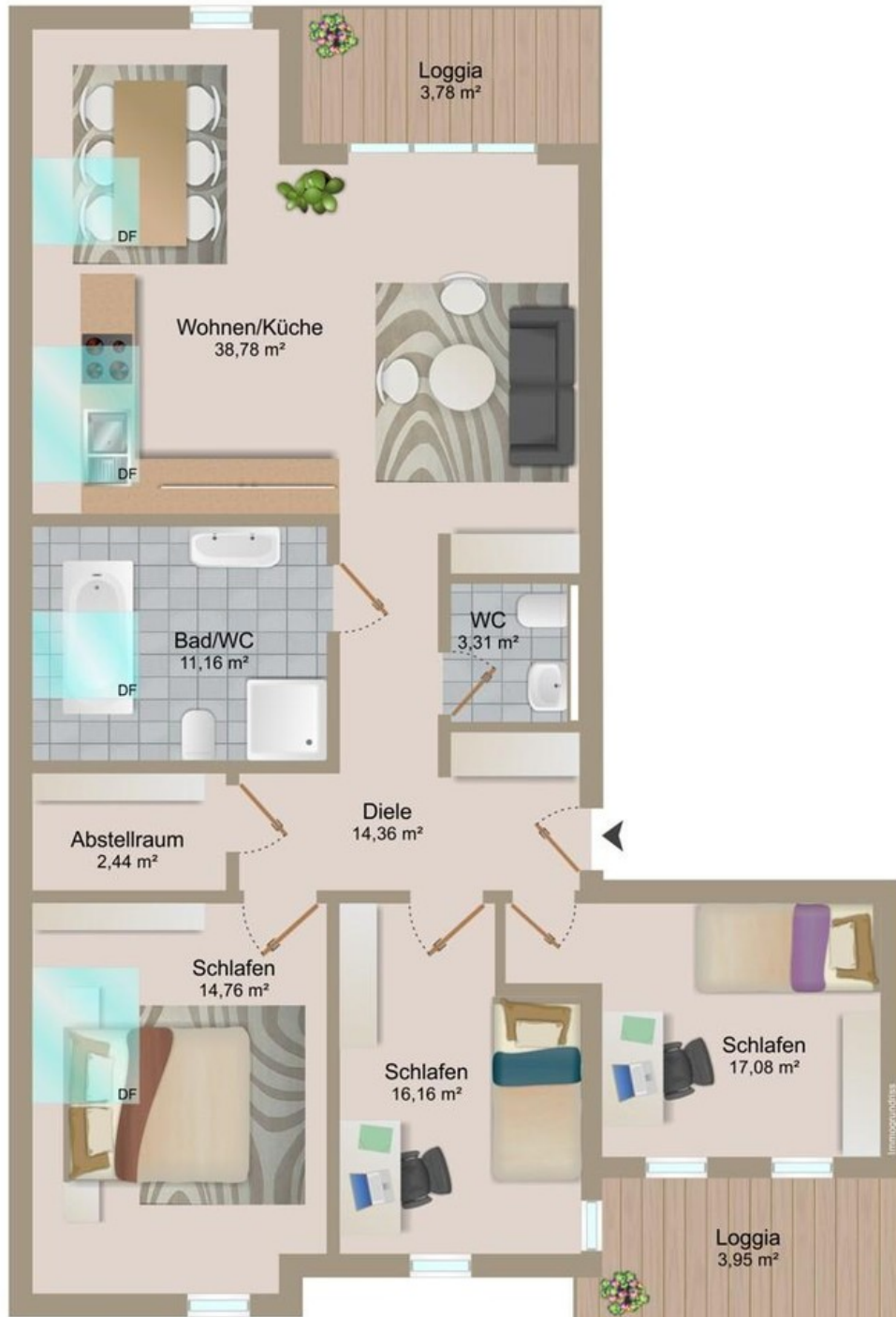
# Exposé - Galerie



Loggia 2 (KI-Staging)



# Exposé - Grundrisse



Grundriss