

# Exposé

## Wohnung in Igersheim

### 3 1/2 Zimmer EG Wohnung inkl. Grünfläche



Objekt-Nr. OM-433331

#### Wohnung

Vermietung: **1.134 € + NK**

Harthäuser Straße 18  
97999 Igersheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |                   |                 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 2023                  | Übernahmedatum    | 01.06.2026      |
| Etagen                | 3                     | Zustand           | Neuwertig       |
| Zimmer                | 3,50                  | Schlafzimmer      | 2               |
| Wohnfläche            | 108,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1               |
| Energieträger         | Luft- /Wasserwärme    | Etage             | Erdgeschoss     |
| Nebenkosten           | 270 €                 | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Miete Garage/Stellpl. | 85 €                  | Stellplätze       | 1               |
| Mietsicherheit        | 2.268 €               | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Übernahme             | ab Datum              |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zurückhaltend und blickgeschützt in Richtung Straße, öffnet sich hingegen das Gebäude immer weiter zur Südseite. Offenheit und Transparenz prägen somit den Blick in Richtung Garten und Tal. Besonderes Augenmerk sind die großzügigen Loggien und Terrassen, die den Bewohnern viel Freiraum und damit ein hohes Maß an Lebensqualität bieten. Der direkte Zugang von der Tiefgarage hinauf mit dem Aufzug, erleichtert den Alltag in jeder Situation.

Ein auf das Grundstück maßgeschneidertes Gebäude, welches einen weiten Blick auf die umliegende Natur, aber auch über die Nachbardächer hinweg, ermöglicht. Das Wohnen in den weitläufigen und lichtdurchfluteten Räumen bietet je nach Jahres- und Tageszeit ein einzigartiges Licht- und Farbenspiel.

## Ausstattung

Massivbauweise

Großzügige Gartenterrasse

Grünfläche mit ca. 95m<sup>2</sup>

Personenaufzug als direkte Verbindung zwischen Tiefgarage und den Wohnebenen

Wohn- / Esszimmer mit offener Küche

Jalousien auf der Südseite

Elektrisch betriebene Rollläden in den Schlafräumen und der Nordseite

Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

Fußbodenheizung mit individueller Temperaturregelung

Fußboden im Wohnbereich in Holzoptik

Bad mit moderner Sanitärausstattung, Badewanne und bodentiefer Dusche

Separater Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss

Audio-Türsprechanlage

1 Tiefgaragenstellplatz à 85 EUR / mtl

1 Außenstellplatz à 35 EUR / mtl

Zusätzlicher Abstellraum sowie Fahrradabstellplätze im UG

Effizienzhaus KfW55 Erneuerbare Energien

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

## Lage

Igersheim liegt mitten im "Lieblichen Taubertal", umgeben von Berghängen und bewaldeten Höhen. Die Gemeinde überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur, einer reizvollen und gepflegten Natur, aber auch als innovativer Wirtschaftsstandort.

Durch die Anbindung der Bundesstraße sind Ziele wie Würzburg (40km) und

Bad Mergentheim (4km) in greifbarer Nähe.

Überregionale Ziele sind ebenso durch die nahe verkehrende Bahnlinie gut erreichbar.

Ebenso bietet die Umgebung zahlreiche Bildungseinrichtungen, ein hervorragendes Rad- und Wanderwegenetz, verschiedene Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten, sehenswerte Ausflugsziele sowie gemütliche Cafés und Restaurants.

Das Gesundheitszentrum in Igersheim ist nur 400 Meter entfernt und gut zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Wohnen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug

# Exposé - Grundrisse



Grundriss