

Exposé

Maisonette in Kilsheim

3,5 Zimmer Maisonette Neubau Wohnung



Objekt-Nr. OM-458869

Maisonette

Vermietung: **750 € + NK**

Alte Gasse
97900 Kilsheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	2.250 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	75,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2023 fertiggestellten Neubau und bietet modernen Wohnkomfort auf ca. 75 m² Wohnfläche. Durch die Aufteilung über zwei Etagen (Maisonette) entsteht ein besonders großzügiges, hausähnliches Wohngefühl.

Die Wohnung überzeugt durch eine hocheffiziente Energiebauweise: Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung sorgt jederzeit für ein angenehmes Raumklima und niedrige Nebenkosten. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Ausstattung

* **Wohnen & Kochen:** Herzstück der Wohnung ist der große, offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – ideal für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

* **Schlafen:** Zwei gemütliche und gut geschnittene Schlafzimmer bieten optimalen Platz für Paare, kleine Familien oder die Einrichtung eines Home-Office.

* **Badezimmer & Gäste-WC:** Das Hauptbadezimmer verfügt über ein Fenster, eine moderne Dusche, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

* **Außenbereich:** Ein großer Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien und zum Sonne-Tanken ein.

* **Stauraum:** Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Vorräte und Haushaltsgeräte.

* **Parken:** Ein überdachter Auto-Stellplatz (Carport) gehört zur Wohnung und spart die Parkplatzsuche.

Auf einen Blick

* Zimmer: 3,5

* Wohnfläche: ca. 75 m²

* Baujahr: 2023 (Neubauzustand)

* Heizung: Fußbodenheizung über Luft-Wärmepumpe

* **Highlights:** Großer Balkon, elektrische Rollläden, Freisprecheinrichtung mit Videofunktion, Gäste-WC, Carport-Stellplatz

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und attraktiver Lage der Brunnenstadt Kilsheim im Main-Tauber-Kreis. Die idyllische Umgebung im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden regionalen Anbindung.

Infrastruktur & Alltag

* **Einkaufen & Versorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie alle wichtigen Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind direkt in Kilsheim vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

* Familie & Bildung: Kindergärten und Schulen befinden sich vor Ort, was die Lage besonders für junge Paare oder kleine Familien attraktiv macht.

* Freizeit: Die Region „Liebliches Taubertal“ bietet zahlreiche Rad- und Wanderwege, historische Sehenswürdigkeiten sowie ein reges Vereinsleben.

Verkehrsanbindung & Entfernungen

Durch die strategisch gute Lage zwischen den umliegenden Wirtschaftszentren ist Kilsheim ideal für Pendler:

* Tauberbischofsheim: ca. 12 km entfernt (bequem über die Landstraße erreichbar).

* Wertheim / Wertheim Village: ca. 17 km (über die Taubertalstraße).

* Würzburg: ca. 45 km (Zentrum in rund 40 Minuten erreichbar).

* Autobahnen: Die Anschlussstellen der A81 (Heilbronn-Würzburg) via Tauberbischofsheim sowie der A3 (Frankfurt-Würzburg) via Wertheim garantieren eine schnelle überregionale Anbindung.

* ÖPNV: Regelmäßige Busverbindungen vernetzen Kilsheim mit den Bahnhöfen in Wertheim und Tauberbischofsheim.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

