

# Exposé

## Penthouse in Ilsfeld

### Neubau/ Erstbezug: Moderne 3,5-Zimmer Penthouse-Wohnung mit Klimaanlage



Objekt-Nr. OM-461196

### Penthouse

Vermietung: **1.620 € + NK**

Ansprechpartner:  
André Ulmer

Hühnlesäcker 4  
74360 Ilsfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	101,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Nebenkosten	200 €	Garagen	0
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	2
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erleben Sie luxuriöses Wohnen in dieser exklusiven 3,5-Zimmer Penthouse-Wohnung im 2. Obergeschoss, die nach Fertigstellung erstmals bezogen wird. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 101,8 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung höchsten Komfort und anspruchsvolle Ausstattung. Ein Highlight ist die großzügige Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Dank des Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar und barrierefrei gestaltet. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Wärmepumpe, und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Garagenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab. Die Verfügbarkeit ist ab dem 1. August 2026 gegeben. Haustiere sind in dieser Wohnung nicht gestattet.

## Ausstattung

- Klimaanlage
- Einbauküche (Röck-Küchenstudio)
- hochwertiger & pflegeleichter Vinylboden (Fußbodenheizung)
- Video-Sprechanlage
- Tages-Lichtbad
- Glasfaser bis in die Wohnung
- 2 x vollwertige TG-Stellplätze
- Kellerraum

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Technisch und energetisch ist das Haus top ausgestattet:

- Wärmepumpe & Wohnungsstationen (WW-Erzeugung direkt in der Wohnung und Heizung nach Bedarf d.h. sie bestimmen Ihre Heizperiode etc.)
- 40 kWp-Photovoltaikanlage mit Stromspeicher
- Mieterstrom-Modell d.h. Strom wird gemeinschaftlich eingekauft und durch PV-Anlage unterstützt (jede Wohnung hat einen geeichten Zähler - keine teure Software ist im Einsatz)
- TG-Stellplätze vorbereitet für Ladesäulen (60,- EUR/ Stellplatz)
- 20cm Fassadendämmung mit Steinwolle
- Glasfaseranschluss in jeder Wohnung
- Abstellraum in der Wohnung und im Keller
- Waschraum im Keller
- eigene Hausverwaltung

1.500,- Miete

120,- TG-Stellplätze (2 x)

150,- VZ-allg. NK

100,- VZ-Heizung

50,- VZ-Strom

= 1.920,- Gesamt-Zahlung

Besichtigung ist nur mit der Angabe des Netto-Einkommens möglich

## **Lage**

Ilsfeld, gelegen im Herzen des Landkreises Heilbronn, bietet eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur. Die Gemeinde verfügt über eine solide Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien und Ärzten. Die Verkehrsanbindung ist gut, mit Anbindungen an das regionale Straßennetz und öffentlichen Nahverkehr, der Sie schnell in umliegende Städte wie Heilbronn bringt. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der naturnahen Umgebung, wie Wanderwege und Radrouten, laden zu Aktivitäten im Freien ein. Die Penthouse-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Ilsfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Küche

# Exposé - Galerie



Eingang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kind/ Büro



Bad

# Exposé - Galerie



WC

