

Exposé

Dachgeschosswohnung in Kirchheim am Neckar

Smarter sanierter 2-Zimmer Traum mit Top-Anschluss nach Stuttgart und Heilbronn



Objekt-Nr. **OM-462294**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **525 € + NK**

74366 Kirchheim am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Mietsicherheit	1.905 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	36,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	105 €	Etage	2. OG
Heizkosten	120 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	225 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte Dachgeschosswohnung verbindet den Charme eines gepflegten 4-Parteienhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einem attraktiven Ausblick über das Neckartal und die umliegenden Weinberge. Ideal auch als Zweitwohnung oder Pendler auf Grund Ihrer Lage und guter Ausstattung mit EBK und Badmöbel.

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Raumaufteilung optimiert, das Badezimmer vollständig erneuert, die Elektrik sowie sämtliche Frischwasserleitungen modernisiert, neue Dachfenster eingebaut, eine neue Einbauküche installiert sowie teilweise Innentüren und Heizkörper erneuert. Zusätzlich sorgt eine moderne feuchtegesteuerte Abluftanlage für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung wird vollständig frisch gestrichen übergeben.

Das helle Wohnzimmer mit rund 15 m² Wohnfläche bietet einen gemütlichen Mittelpunkt der Wohnung und profitiert von den großen Dachfenstern sowie dem schönen Ausblick über das Neckartal und die Weinberge.

Das separate Schlafzimmer mit ca. 11 m² wurde besonders durchdacht geplant. Ein intelligentes Layout ermöglicht die optimale Integration eines etwa 150 cm breiten Kleiderschranks (z. B. IKEA PAX) oder alternativ die Einrichtung einer kompakten Homeoffice- bzw. Arbeitsplatznische. Dadurch lässt sich der Raum flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen.

Die separate Küche schafft eine angenehme Abgrenzung zum Wohnraum und wird mit einer neuen Einbauküche ausgestattet.

Das kompakte, vollständig erneuerte Tageslichtbad wurde funktional und modern gestaltet und verfügt über eine Dusche sowie ein WC.

Der zentrale Garderobenflur verbindet alle Räume miteinander und bietet zusätzliche Stellflächen für Kommoden, Garderoben oder Schränke.

Besonders praktisch sind die beidseitig zugänglichen Stauräume hinter den Dämpfungswänden. Diese bieten zusätzlichen Stauraum ohne Anrechnung auf die Wohnfläche und schaffen damit einen echten Mehrwert im Alltag.

Zur Wohnung gehören außerdem ein trockenes Kellerabteil sowie eine Garage.

Die Bewohner des Hauses können den gemeinschaftlichen Garten mitnutzen.

Für modernes Arbeiten und Wohnen steht ein Glasfaseranschluss zur Verfügung. Zusätzlich ist ein klassischer Telefonanschluss vorhanden.

Hinweis: Einige Darstellungen (insbesondere möblierte Ansichten) wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand sind möglich.

Ausstattung

- Umfassend saniert und modernisiert (2026)
- Neues Tageslichtbad mit Duschkabine
- Handtuchheizkörper und moderner Waschtisch mit Unterschrank
- Neue Einbauküche
- Erneuerte Elektrik und Schalterprogramm
- Erneuerte Frischwasserleitungen
- Neue Dachfenster
- Teilweise neue Innentüren

- Neue Heizkörper
- Moderne feuchtegesteuerte Abluftanlage
- Frisch gestrichene Übergabe
- Vollständig geflieste, pflegeleichte Böden
- Glasfaseranschluss
- Zusätzlicher Stauraum hinter den Dremelpwänden
- Trockenes Kellerabteil
- Garage
- Gemeinschaftsgarten
- Attraktiver Blick über das Neckartal und die Weinberge

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die angegebenen Nebenkosten basieren auf einer Prognose für einen Einpersonenhaushalt und können je nach individuellem Verbrauchsverhalten sowie der tatsächlichen Belegung der Wohnung abweichen. Sie beinhalten 55 € für die Miete der Einbauküche.

525 € Kalt + ca. 60 € HZ + ca. 60 € WW + ca. 60 € Betriebskosten + 55 € EBK + 55 € Garage inkl. zusätzlichen Stellplatz = 815 €

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir als private Vermieter aufgrund der hohen Nachfrage zunächst eine Vorauswahl anhand der von Ihnen übermittelten Informationen treffen. Bei weiterem Interesse setzen wir uns gezielt mit geeigneten Bewerbern in Verbindung. Bis dahin erfolgt die Kommunikation über die Plattform anonymisiert.

Ihre personenbezogenen Daten werden ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Vermietungsprozesses verarbeitet und nach dessen Abschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben gelöscht.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird jedoch keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie eine zwischenzeitliche Vermietung bleiben vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch angenehmer Lage von Kirchheim am Neckar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Gemeinde bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Discountern, Supermärkten, Bio-Bäckerei sowie regionalen Direktvermarktern.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung für Berufspendler. Der Anschluss an die Autobahn A81 (Anschlussstelle Mundelsheim) ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Dadurch bestehen kurze Fahrzeiten in die Wirtschaftsregionen Heilbronn, Ludwigsburg, Bietigheim-Bissingen und Stuttgart.

Der Bahnhof von Kirchheim am Neckar ist bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung Heilbronn und Stuttgart. Die Fahrzeit beträgt etwa 15 Minuten nach Heilbronn Hauptbahnhof sowie rund 35 Minuten nach Stuttgart Hauptbahnhof.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen zum Bahnhof sowie in Richtung Bönnigheim befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Der Freizeitwert der Lage ist außergewöhnlich hoch. Weinberge, Neckarufer und weitläufige Spazier- und Radwege befinden sich praktisch vor der Haustür. Sportanlagen, Tennisplätze, moderne Fitnessmöglichkeiten sowie das Mineralfreibad in der Region bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ein Golfplatz befindet sich im benachbarten Ort.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Metropolregion Stuttgart macht die Wohnung sowohl für Singles als auch für Berufspendler und Zweitwohnsitznutzer besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	159,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (KI)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI)



Bad (KI)

Exposé - Galerie



Küche Visualisiert gemäß Plan



Ausblick Schlaf und Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

