

# Exposé

## Wohnung in Ilsfeld

### Hochwertiges Wellness-Bad - Komplett Saniert - Zentrale Lage in Ilsfeld - Inkl. EBK & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-468173

#### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Siess

74360 Ilsfeld  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2000	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.200 €
Zimmer	4,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.07.2026
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	160 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige und 2024 komplett sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ilsfeld im 1. Obergeschoss eines 3-Familien-Hauses. Es handelt sich um den zweiten Bezug nach Sanierung. Zudem ist die Wohnung mit einer neuwertigen Küche ausgestattet, die im Mietpreis enthalten ist.

Das Haus wurde 2000, massiv, 3-geschossig, komplett unterkellert sowie mit Satteldach erstellt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt per umweltfreundlicher Fernwärme.

Gerne kann ein Außenstellplatz für 50€/Monat angemietet werden. Ein Abstellraum außerhalb der Wohnung ist aktuell nicht vorhanden und könnte optional angemietet werden.

## Ausstattung

- Ab 01.07. bezugsfrei
- 2024 hochwertige Sanierung (neues Bad, Boden, Elektrik, Türen, Küche)
- Hohe Decken & offenes Wohngefühl
- Elektrische Rolläden/Jalousien
- Edles Bad mit großformatigen Fliesen, großer Badewanne, Wellness-Dusche, Heizkörper und Waschtisch inkl. beleuchtetem Spiegel
- Großer offener Wohn-/Essbereich mit hochwertigem Laminatboden in Eiche
- 3 weitere Zimmer mit schönem Laminat - ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer und Homeoffice
- Separater Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss
- Neuwertige Einbauküche inkl. Herd, Spülmaschine, Backofen, Abzug und Kühlschrank (im Mietpreis enthalten)
- Anmietung Außenstellplatz zu 50€/Monat möglich

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

- Nichtraucher
- Maximal 3 Personen

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von 74360 Ilsfeld. Die Autobahn A81 ist in nur 3 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Steinbeis Gemeinschaftsschule Ilsfeld ist in weniger als 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Buslinien 641 und 646 sind ebenfalls in weniger als 5 Minuten fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es einige Ärzte, Restaurants, die Ilsfelder Markthalle, Bäckereien, ein Café und einen Kindergarten. Auch ein paar Fitnessstudios sind fußläufig gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich, weitere Ansicht



Wohnbereich mit Blick zur Diele

# Exposé - Galerie



Helles Zimmer mit zwei Fenster



Zimmer - ideal als Schlaf- ode

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Eckfenstern



Hochwertiges Wellness-Bad mit

# Exposé - Galerie



Helles Zimmer mit Fenster



Zimmer mit Abstellraum-Nische

# Exposé - Galerie

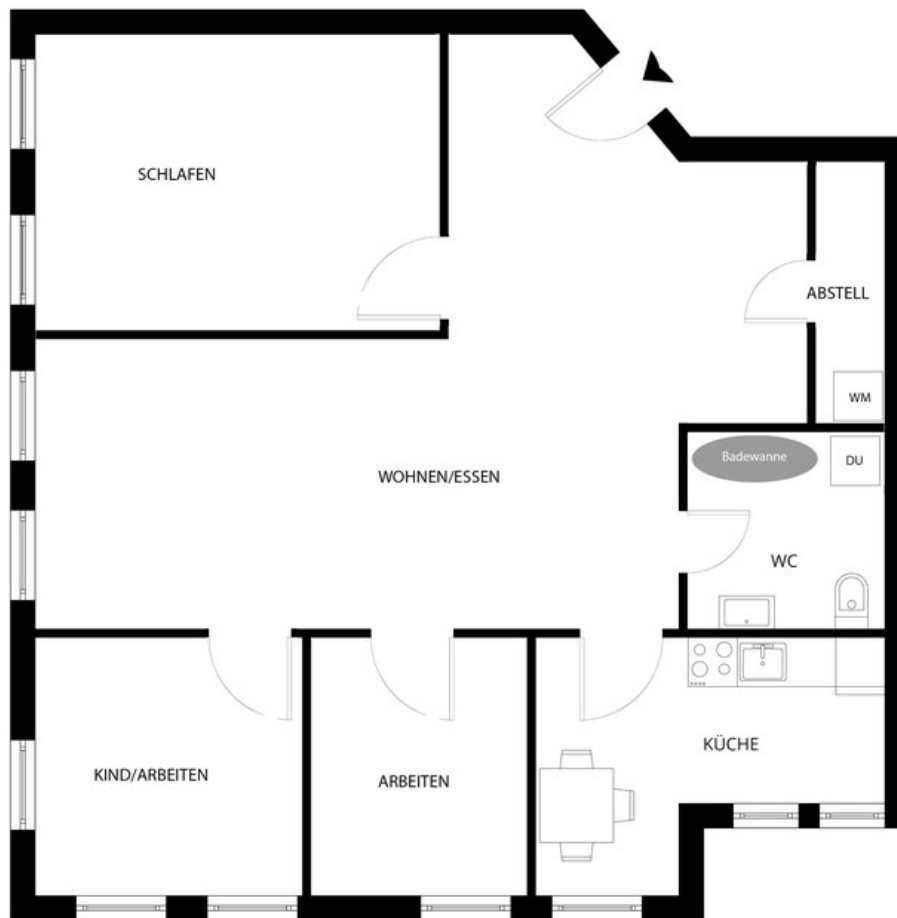


Abstellraum/Waschraum



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



2D Grundriss