

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Winnenden

### Stadtwohnung im energieeffizientem Neubau

Objekt-Nr. OM-299535

#### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **1.395 € + NK**

Ansprechpartner:  
Carolin Eisenmann  
Telefon: 0151 63430167

71364 Winnenden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Heizkosten	100 €
Grundstücksfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Summe Nebenkosten	180 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Nebenkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3 Zimmerwohnung ist in einem Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und liegt in 2ter Reihe zwischen Bahnhof und Innenstadt. Die Wohnung bietet kurze Wege in die Stadt oder in die Natur.

Hier ist Wohnraum zum Wohlfühlen entstanden.

Zum Gebäude gehört eine Tiefgarage, von der aus können Sie die Wohnung bequem mit dem Aufzug erreichen. Im UG befinden sich die Kellerräume, der Wasch- und Trockenraum und Abstellfläche für Fahrräder. Es handelt sich um ein Energieeffizientes Gebäude, Effizienzhauses 70 (Verbraucht 30% weniger Energie).

## Ausstattung

In der Wohnung ist eine zweckmäßige Einbauküche vorhanden.

Das Gäste-WC und das Tageslicht-Bad, sind zum Teil mit weißen Wandfliesen ausgestattet. Die übrigen Wandflächen sind verputzt.

Die Bodenbeläge in den anderen Zimmer sind mit Vinyl (Design-Boden) ausgelegt und die Wandbeläge sind mit weißer Vliestapete ausgestattet. Die sanitären Gegenstände sind hochwertig und modern gehalten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die 3 Zimmerwohnung kann im November 2024 bezogen werden. Mit dem Wohnen in Winnenden verbinden Sie ländliche Lage und direkte Anbindung an die Landeshauptstadt Stuttgart. Zahlreiche Vorteile für seine Bürgerinnen und Bürger. Das umfassende Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeitaktivitäten machen Winnenden zu einem

beliebten Wohnort.

Haustiere sind erlaubt

Nicht im Mietpreis enthalten -> TG-Stellplatz

TG-Stellplatz mit abschließbarem Raum 100,00 €

TG-Stellplatz 75,00 €

Besichtigungsanfrage: [ce@embauwerk.de](mailto:ce@embauwerk.de)

## Lage

Die Alfred Kärcher Vertriebs-GmbH und das renommierte Rems-Murr-Klinikum haben Ihren Sitz in Winnenden und sorgen für wirtschaftliche Stabilität.

Ob mit dem Auto oder bequem mit der Bahn – Winnenden ist hervorragend angebunden. Über die B14, die als Umgehungsstraße die Stadt frei von Durchgangsverkehr hält, gelangen Sie zügig nach Stuttgart.

Den Bahnhof von Winnenden erreichen Sie in wenigen Minuten fußläufig. Das S-Bahn-Netz der Landeshauptstadt reicht bis Winnenden und darüber hinaus und auch der Metropo-Express MEX hält hier regelmäßig.

Sie wohnen sehr zentral, unweit der malerischen Altstadt und können fußläufig, Geschäfte, gute Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, erreichen.

Gleichzeitig haben die Natur in der Nähe die zum Joggen, Wandern oder Radfahren auf einem sehr gut ausgebauten Radwegenetz einlädt. Das renovierte Freibad ist ebenfalls ganz in der Nähe, sowie andere tolle Freizeitgestaltungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Grundrisse

