

# Exposé

## Wohnung in Winnenden

### Neubau 3.5 Zimmer Balkon Wohnung BJ 2020 in belebter Lage in Winnenden nahe Stuttgart



Objekt-Nr. OM-310728

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Eugen König

Schiefersee 2  
71364 Winnenden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie liegt im zweiten OG. Es handelt sich hierbei um eine neuwertige Wohnung mit dem Baujahr 2020. Die Wohnung bietet neben dreieinhalb attraktiven Zimmern nicht nur ein Badezimmer mit Tageslicht, sondern auch ein separates WC für Gäste.

Die Wohnung ist barrierefrei und über einen Fahrstuhl bequem zu erreichen. Außerdem überzeugt der gute, auch für WGs geeignete, Schnitt. Eine Besonderheit ist, dass es nicht nur einen Balkon/Loggia gibt, sondern Sie auch den Garten am Haus zu Ihrer Erholung nutzen können. Durch den zur Wohnung gehörenden Stellplatz gehört die lange Suche nach einem Parkplatz der Vergangenheit an.

Anschließend können Sie Ihre Wocheneinkäufe bequem über den Aufzug in die bereits vorhandene Einbauküche tragen. Es gibt außerdem einen Kellerraum, der Ihnen Platz für Ihr Hab und Gut bietet. Einkaufen, Bushaltestelle, Bäcker, Metzger, Ärzte, Friseur, Post und Kindergärten sowie etliche Spielplätze und Felder zum Spazieren sind direkt vor der Haustüre. Eine top Lage für Jedermann.

Das Krankenhaus und das Neubaugebiet liegt direkt in der Nähe.

Die Wohnung ist zurzeit für 1265 € kalt und 1590 Euro warm vermietet. Eine optimale Wohnung als Kapitalanlage.

Einzug bei Selbstnutzung kurzfristig möglich.

Die Wohnung kann sowohl als Eigennutzung oder weiter als Kapitalanlage genutzt werden. Bis zu 1300 Euro kalt und evtl. mehr sind hier möglich.

Einzug ist natürlich nach Kauf ziemlich schnell möglich.

Alles weitere kann persönlich besprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

König Eugen

## Ausstattung

Eichenparkett Echtholz hell lackiert

Fußbodenheizung

Bodentiefe Fenster

Elektrische Jalousien

Handtuchheizkörper

Badewanne und Dusche

Gäste - WC

Küche und Nassbereiche mit hochwertigen Fliesen

Waschmaschinen und Trockner-Anschluss im Abstellraum neben der Küche

Nagelneue Schuler Küche mit Top Miele Geräte

Backofen / Herd / Spülmaschine

Extra Waschraum im Keller mit einem zusätzlichen zweiten Waschmaschinen - Anschluss

Großer Fahrrad - Abstellraum

Großer Kinderwagen - Abstellraum je separat abschließbar

u.v.m.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Immobilie liegt in Winnenden / Schelmenholz. Mehrere Bushaltestellen sorgen dafür, dass Sie auch ohne Ihren Pkw reisen oder nahe gelegene Regionen erreichen können. Die S-Bahn geht natürlich auch bis hin zum Flughafen in Stuttgart und auch ins Zentrum Stuttgart bzw. nach Backnang.

In näherer Umgebung finden Sie ein paar Ärzte, ein Restaurant und einen Supermarkt. Auch zwei Postannahmestellen, ein Kleidungsgeschäft, ein Fitnessstudio, ein Club und ein Friseur sind fußläufig gut zu erreichen. Interessante Kultureinrichtungen gibt es ebenfalls im größeren Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-Essbereich-Loggia



Aussicht Loggia/Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsflur Garderobe



Eingangsflur Garderobe

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Innenflur

# Exposé - Galerie



Innenflur



Innenflur

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Innenflur

# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsfur Garderobe

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



Jalousien überall elektrisch

# Exposé - Galerie



Loggia/Balkon



Abstellraum Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Zwischenflur Schlafzimmer/Bad

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Keller



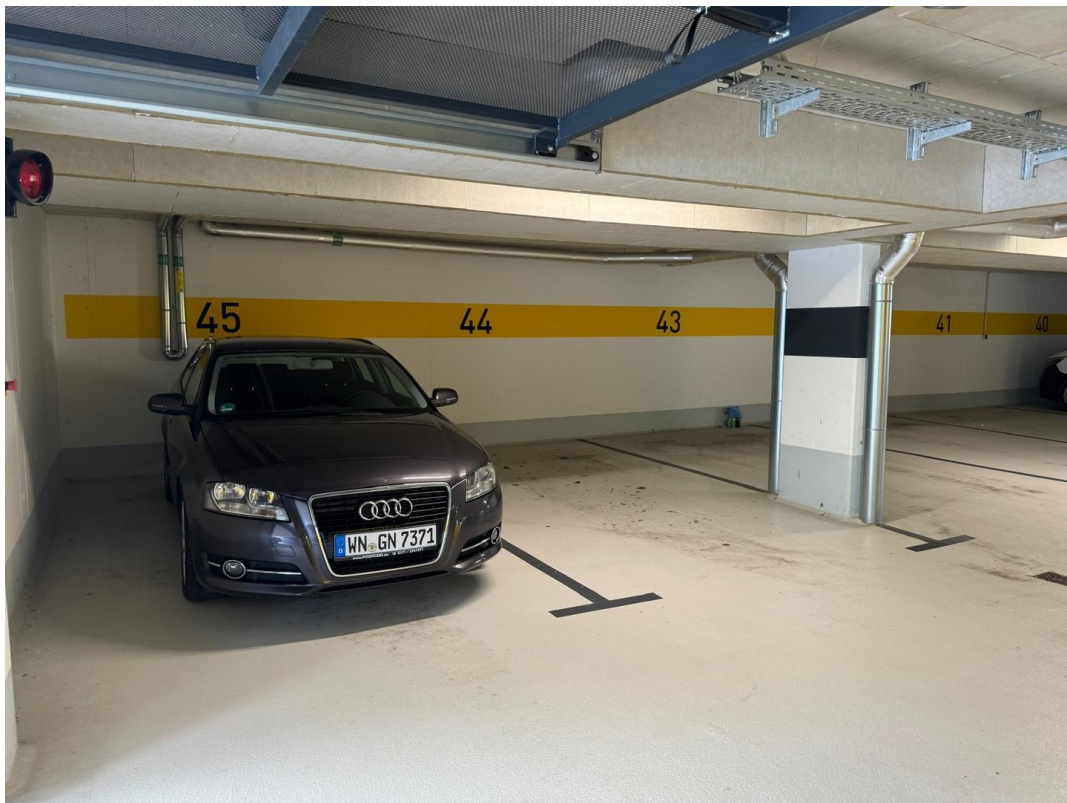
Tiefgarage



# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz 44

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht 3D

# Exposé - Grundrisse

## HAUSE

Wohnung 17 | 2. Obergeschoss | 3 Zimmer

Abstellraum	1,36 m <sup>2</sup>
Bad	4,64 m <sup>2</sup>
Flur	3,53 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,23 m <sup>2</sup>
Kind	10,17 m <sup>2</sup>
Küche	7,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,05 m <sup>2</sup>
WC	1,69 m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen	27,77 m <sup>2</sup>
Loggia*	4,02 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche** 77,10 m<sup>2</sup>

(gemäß Wohnflächenverordnung)

\*Kalkulationsgrundlage: 60 % der Grundfläche

HAUSE | Stilvoll Leben in Winienden-Schmelzeitz

