

# Exposé

## Maisonette in Waiblingen

### Masionette Wohnung mit Luxusausstattung



Objekt-Nr. OM-322650

### Maisonette

Vermietung: **1.370 € + NK**

71336 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.05.2025
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	190 €	Etage	2. OG
Heizkosten	140 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	330 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses. Der auf zwei Ebenen verteilte Grundriss lässt viel Raum für großzügiges Wohnen. Ein luxuriöses Badezimmer lädt zum Entspannen ein. Zur Wohnung gehört eine 14 m<sup>2</sup> Süd-Südwest Dachterrasse mit freiem Blick über das Wasserschutzgebiet.

## Ausstattung

Zur Wohnung gehören einige sehr hochwertige moderne Einbaumöbel für die zusätzlich zur Kaltmiete ein Möblierungszuschlag in Höhe von 120€ erhoben wird.

Küche: hochwertige Küche der Fa. Negele mit Miele- Spülmaschine, Neff Dampfgarer und Backofen, Mikrowelle, Kühlgefrierkombi und Dunstabzug.

Bodenbeläge Granit und Buchenparkett außer Schlafzimmer Laminat

überwiegend verputzte Wände allergikerfreundliche Farben.

Dachgeschoss mit elektrischen Rollläden

Elektrische Markise

Badezimmer & Toilette

Luxuriös modernisiert mit Wand- und Fußbodenheizung, Lehmputz, eingelassener Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, Bodengleiche Dusche

Integrierte LED Beleuchtung

Wasch WC und praktischen Einbauschränk

Schlafzimmer und Garderobe haben sehr hochwertige und moderne maßgeschneiderte Einbauschränke passend zu den Dachschrägen.

Überwiegend elektrische Rollläden.

Die Garage hat einen direkten Zugang vom eigenen Keller zum Treppenhaus und ist in Übergröße zusätzlich mit Regalen ausgestattet.

Die zur Wohnung gehörenden Abstellflächen im Kniestock und Rollladenkästen sind gedämmt worden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns über freundliche vollständige Anfragen, bitte teilen Sie uns vorab folgende Angaben mit:

- vollständigen Namen aller Mieter und Alter
- den Grund für den Umzug
- Arbeitgeber, Funktion und ca. Gehaltangaben
- die gewünschte Mietdauer

Bitte beachten Sie, dass wir nur an Bewerber mit ausreichendem eigenem Einkommen vermieten. Die Wohnkosten sollten 30-40 Prozent des Haushaltseinkommens nicht überschreiten.

Besonders ist diese Wohnung für junge Berufstätige geeignet. Haustiere sind nicht erwünscht.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Ortsrandlage von Hohenacker.

5 Min. zu Fuß zum Netto

diverse Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte in wenigen Gehminuten erreichbar

Spielplätze 50m

Kindergarten 300m

Grundschule 600m

Die unweit liegenden Remsschleifen an der unteren Rems dienen als Naherholungsgebiet.

Zur S Bahn (S3) sind es 12 Gehminuten:

nach Backnang 15 Minuten

nach Waiblingen Bhf. 3 Minuten

nach Stuttgart Hbf. 20 Minuten

B14 mit dem Auto in 7 Minuten erreichbar

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



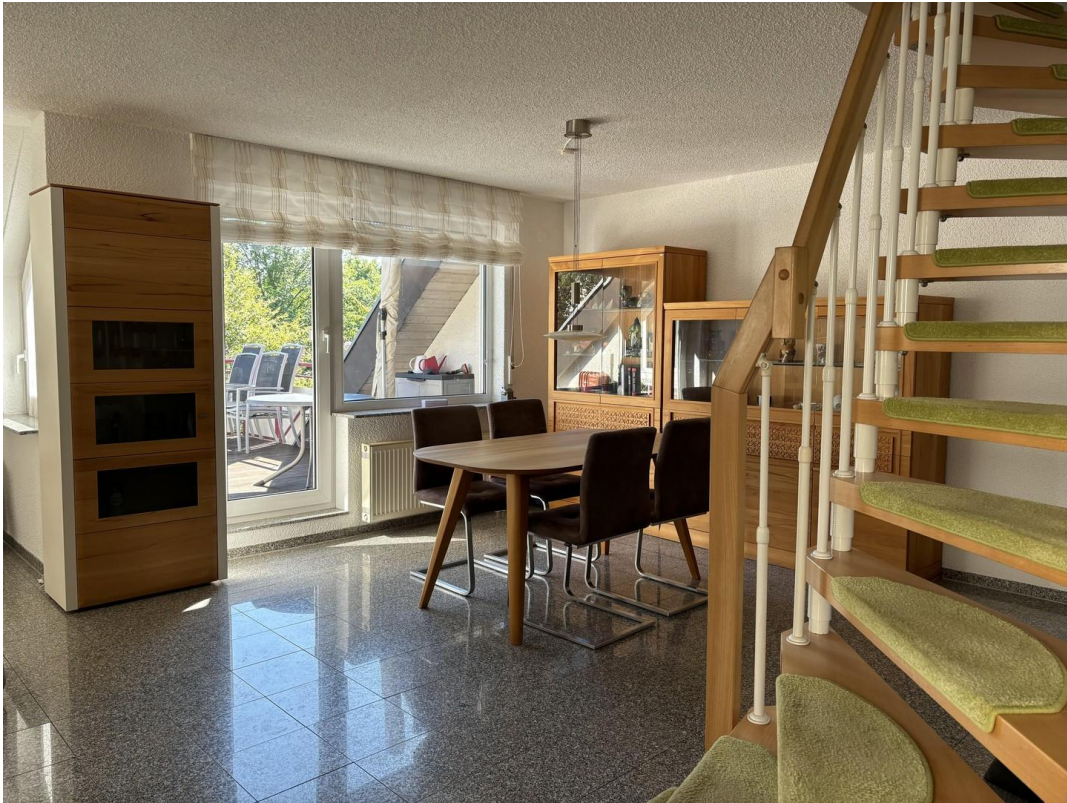
Ausblick Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich





# Exposé - Galerie



Luxuriöses Bad



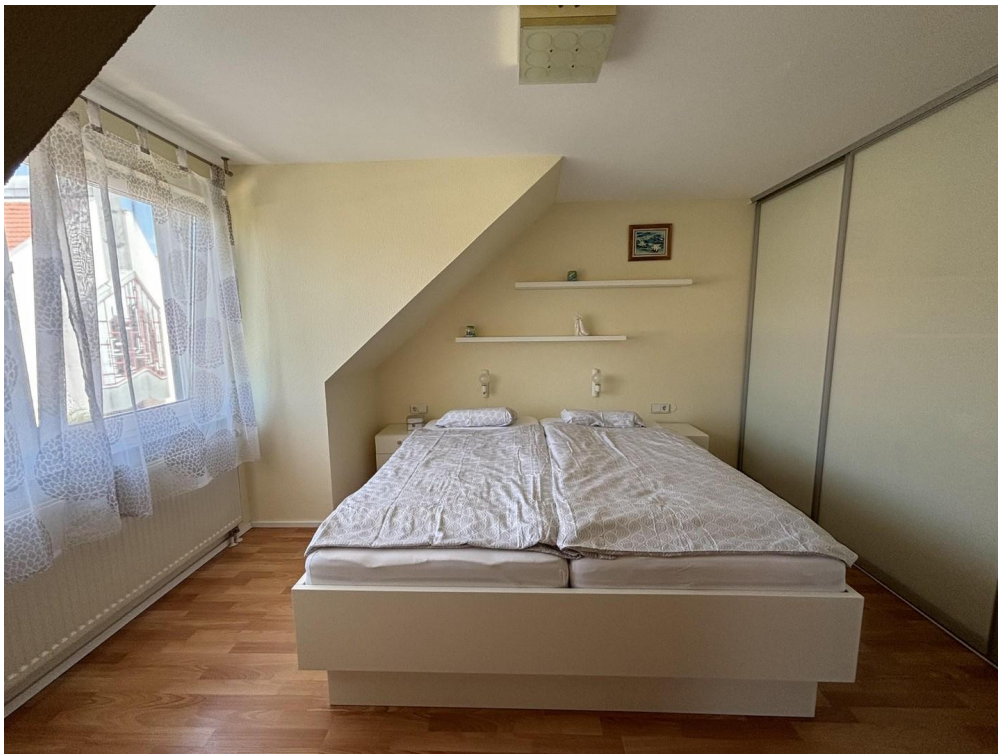
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauschränk mit Beleuchtung

# Exposé - Galerie



Küche mit Miele Geräten



# Exposé - Galerie



Aufgang zur zweiten Etage

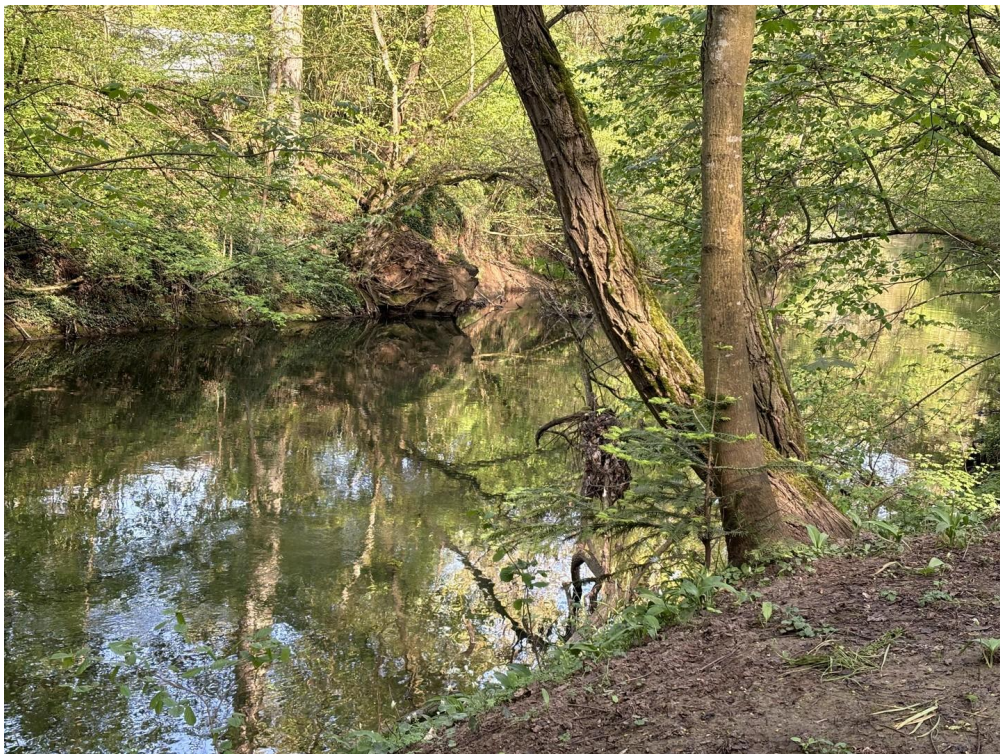


Galerie mit Lesecke

# Exposé - Galerie



Spaziergang zur Remsschleife



Rems

# Exposé - Galerie



Frischbachtreppe Rems 10 Min.

