

# Exposé

## Maisonette in Ostfildern

**Sonnige Maisonette mit Süd-Dachterrasse – viel Raum  
für Familie oder Homeoffice**



Objekt-Nr. OM-397156

### Maisonette

Vermietung: **1.400 € + NK**

73760 Ostfildern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Mietsicherheit	4.200 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	240 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	440 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und sonnige 4-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen mit großer Süd-Dachterrasse und Blick ins Grüne bietet viel Platz zum Wohlfühlen. Sie befindet sich am grünen Ortsrand von Ostfildern-Ruit.

Die Wohnung wird mit einem neuen Vinylboden in moderner Holzoptik ausgestattet und wird frühestens ab dem 01.03.2026 vermietet.

## Ausstattung

Die helle Dachgeschoss-Maisonette bietet auf der unteren Ebene einen sehr großzügigen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen und direktem Zugang zur großen Süd-Dachterrasse. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten ausgestattet. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse sowie ein ensuite Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

Über eine offen gestaltete Wendeltreppe erreicht man die obere Ebene. Hier erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, ein Duschbad mit WC, ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Dachfenster sowie ein Dachspeicher mit zusätzlichem Stauraum.

Zur Wohnung gehören zudem eine abschließbare Einzel-Tiefgarage, ein privater Kellerraum sowie ein Waschmaschinenstellplatz in der gemeinschaftlichen Waschküche.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt bevorzugt an Nichtraucher und ohne Haustiere. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten 6-Parteienhaus.

Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen sowie einen zusätzlichen Kachelofen im Wohn- und Essbereich. Die bisherigen Stromkosten lagen dafür bei ca. 200 € pro Monat (je nach individuellem Verbrauch).

Die Kaution beträgt drei Kaltmieten.

Zur Prüfung der Mietbewerbung werden eine aktuelle SCHUFA-Auskunft, Einkommensnachweise sowie ein gültiger Personalausweis benötigt.

## Lage

Die sonnige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage von Ostfildern-Ruit. Sie bietet einen idyllischen Blick ins Grüne. Felder und Wiesen laden zum Spazieren oder Joggen ein. Ein Reiterhof ist 1 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und die U7-Haltestelle Ruit sind fußläufig erreichbar. Genießen Sie beste Anbindung nach Stuttgart und Esslingen sowie auf die Filderebene und den Flughafen. Stuttgart-Sillenbuch erreichen Sie in 3 km.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Dachterrasse nach Süden



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Markengeräten



Schlafzimmer unten

# Exposé - Galerie



Ensuite-Bad unten



Ensuite-Bad unten

# Exposé - Galerie



Flur und Wendeltreppe



unten Gäste WC

# Exposé - Galerie



oben Zimmer 1



oben Zimmer 2

# Exposé - Galerie

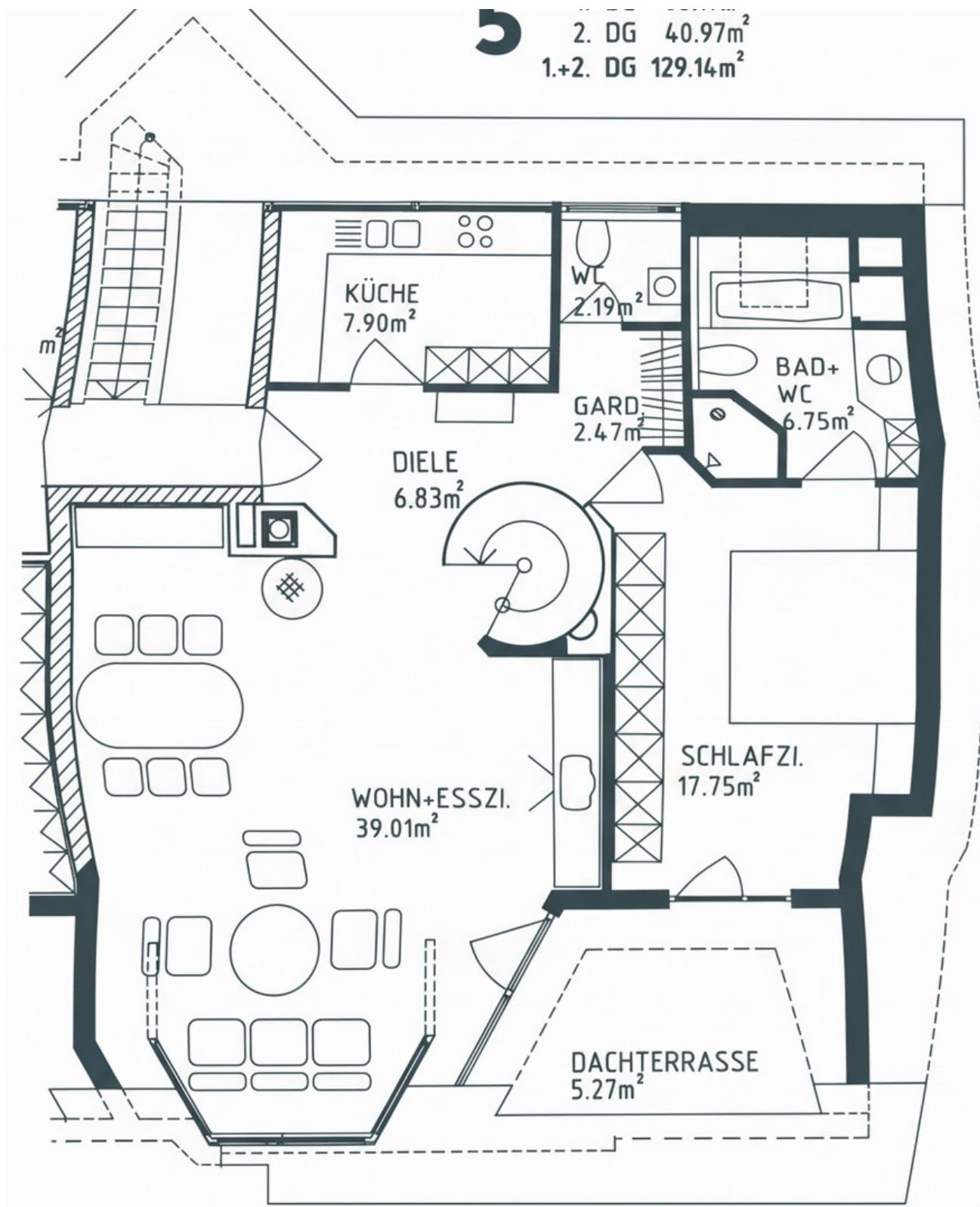


oben Bad mit Dusche und WC



oben Dusche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

