

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wendlingen

Helle 3,5-Zi.-DG-Wohnung mit Balkon & EBK – frisch renoviert, zentrumsnah, sofort frei



Objekt-Nr. OM-419558

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **825 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Heilemann

73240 Wendlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1894	Miete Garage/Stellpl.	40 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.595 €
Zimmer	3,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	66,00 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	77,50 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	65 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	165 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine sehr helle, gepflegte und frisch renovierte 3,5-Zimmer-teilmöblierte-Dachgeschosswohnung in einem ruhigen 3-Familien-Nichtraucherhaus in zentrumsnaher Lage von Wendlingen am Neckar.

Die Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein ruhiges Paar mit Anspruch an ein gepflegtes Wohnumfeld und wird bevorzugt an einen Nichtraucherhaushalt vermietet. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Wohnqualität & Zustand

Die Wohnung wurde 2011 umfassend saniert

(u. a. neue Elektrik, neue Fenster, neue Heizgeräte, neuer Balkon, hochwertige Boden- und Wandbeläge, moderne Einbauküche).

2026 erfolgte eine erneute Renovierung mit:

- zusätzlicher Innendämmung der Außenwände
- neuen wunderschönen Granit-Fensterbänke
- kompletter Neutapezierung
- frischem Anstrich aller Räume

Der Gesamteindruck ist hell, hochwertig und sehr gepflegt.

Einrichtungsbilder KI-generiert

Ausstattung

Ausstattung (Auszug)

- Balkon ca. 7,5 m²
- hochwertige Einbauküche
- Granit-, Fliesen- und Laminatböden
- separates WC sowie Bad mit Badewanne
- Alle Räume sind mit Tageslicht und Rollläden

- Satellitenanschluss (Astra/Eutelsat)
- Abstellraum mit Stromanschluss
- Außenstellplatz am Haus (40 €)

.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

.

Hinweis zum Wohnumfeld

Das Haus wird von ruhigen und ordentlichen Bewohnern bewohnt.

Gesucht werden Mieter, die Wert auf ein angenehmes und respektvolles Miteinander legen.

.

.

Kontakt

Bitte stellen Sie sich kurz vor (Personenzahl, berufliche Situation, gewünschter Einzugstermin).

.

.

Energie & Heizsystem

Beheizung über ein elektrisches Heizsystem.

Der Energieausweis (2014) weist einen Bedarfswert von 148 kWh/m²a aus.

Seitdem wurden umfangreiche energetische Verbesserungen umgesetzt (Dämmung von Kellerdecke, Bühnenbodendecke sowie zusätzliche Innendämmung 2026).

Eine Auswertung tatsächlicher Verbrauchsdaten durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale im Jahr 2025 ergab reale Wärmeverbräuche von rund 61 kWh/m²a und liegt damit deutlich unter dem ausgewiesenen Bedarfswert.

.

Lage

.

Zentrumsnahe Wohnlage in ruhiger 30er-Zone

- Marktplatz & Einkaufsmöglichkeiten: wenige Gehminuten
- Bushaltestelle: ca. 2 Minuten
- Stadtmitte: ca. 10 Minuten

- Bahnhof (S-Bahn & Bus): ca. 14 Minuten
- Direkter Anschluss an A8, B10, B313

.

Fahrzeiten:

- Flughafen: ca. 15 Min
- Kirchheim: ca. 15 Min
- Esslingen: ca. 18 Min
- Stuttgart-Mitte: ca. 28 Min

.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Naherholungsgebiete Hüttensee und Schäferhauser See, zahlreiche Rad- und Wanderwege, Golfplatz, Sport- und Freizeitanlagen sowie das sehr schöne Terrassen-Freibad.

Auch die Schwäbische Alb ist schnell erreichbar.

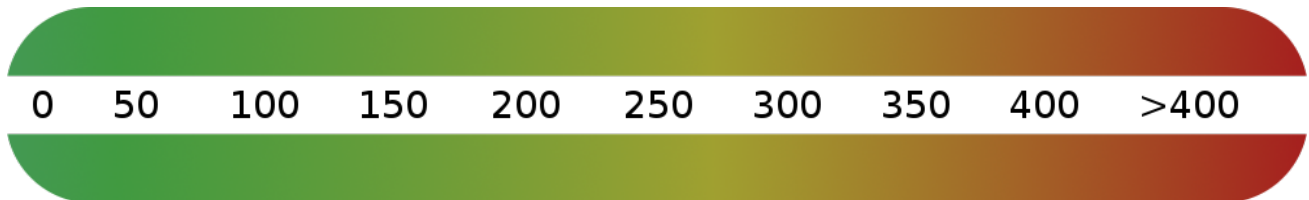
.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	148,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Einrichtungsbild KI-generiert

Exposé - Galerie



Einrichtungsbild KI-generiert



Einrichtungsbild KI-generiert

Exposé - Galerie

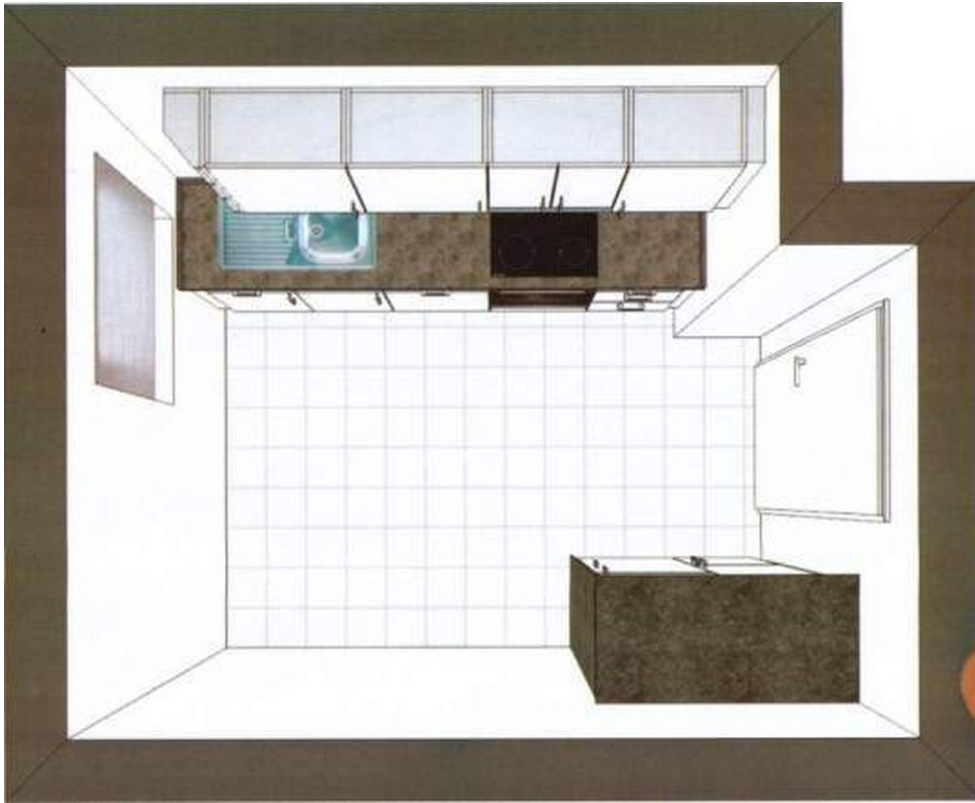


Einrichtungsbild KI-generiert



Einrichtungsbild KI-generiert

Exposé - Galerie



Küche



Einrichtungsbild KI-generiert



Einrichtungsbild KI-generiert

Exposé - Galerie



WENDLINGEN AM NECKAR

UNTERWEGS MIT BUS UND BAHN



**Mit den
Stadtbussen
der Linien**


154
Wendlingen

und


155
Unterboihingen

Alle Fahrpläne finden Sie unter <http://www3.vvs.de> und im Fahrplanheft des Bürgerbusses.

Bahnhof und ZOB







	Bussteig 2	Köngen
	Bussteig 6	Unterensingen Nürtingen
	Bussteig 1	Oberboihingen Nürtingen
	Gleis 11/12	Stuttgart Esslingen Kirchheim/Teck
	Gleis 1/2	Stuttgart Tübingen
	Bussteig 3	Flughafen Filder Kirchheim
	Bussteig 1	Nachtbus Kirchheim Nürtingen

VVS-Wendlingen



Einrichtungsbild KI-generiert