

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart-Büsnau

**Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein: Charmante  
lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung sucht  
NichtraucherIN**



Objekt-Nr. OM-420807

### Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

70569 Stuttgart-Büsnau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2024
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	54,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.490 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Antwort/Einladung kommt auf Ihre E-Mailadresse (Absender: info(at)anfragen.ohne-makler.net). Bitte achten Sie hier auf Ihre E-Mails - evtl. auch im Spam!

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Diese liebevoll gepflegte 2-Zimmer-Wohnung ist ein Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Qualität und Natur schätzen – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Eingebettet ins Grüne und dennoch stadt- und uninah gelegen, verbindet sie entspanntes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit.

Helle Räume, ein freundliches Tageslichtbad und eine stilvolle Küche (Übernahme möglich) schaffen ein warmes, harmonisches Wohngefühl. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Verweilen ein – ob mit einem Buch, einem Kaffee oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 2023 mit einer neuen sehr effizienten Gasheizung ausgestattet und bietet ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld.

Ideal für eine Nichtraucher-Einzelperson, die Wert auf Ordnung, Achtsamkeit und ein echtes Zuhause legt.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen nicht jeden Interessenten telefonisch kontaktieren können.

Damit wir uns ein gutes Bild machen können und prüfen können, ob Sie gut zu den aktuellen Bewohnern und zum Haus passen, bitten wir Sie um eine kurze persönliche Vorstellung. Diese sollte Angaben zu Ihrer Ausbildung, Ihrer beruflichen Tätigkeit, dem Namen Ihres Arbeitgebers sowie insbesondere zu Ihrem genauen Arbeitsort enthalten. Gerne können Sie auch etwas über Ihre Hobbys schreiben und uns mitteilen, warum Sie sich für genau diese Wohnung interessieren.

Wir lernen unsere potenziellen Mieter am liebsten persönlich kennen und laden ausgewählte Interessenten zu einem ca. 30-minütigen Einzelbesichtigungstermin ein. Die Besichtigung erfolgt ausschließlich nach schriftlicher Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung und darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

## Ausstattung

Diese charmante Wohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente, geprägt von hochwertigem Laminat- und Fliesenboden. Helle Räume und eine durchdachte Ausstattung sowie einer guten Raumaufteilung schaffen ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Das freundliche Tageslichtbad mit Dusche sorgt für einen entspannten Start in den Tag und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss sowie eine vorhandene Waschmaschine, die auf Wunsch übernommen werden kann. Die Küche kann ebenfalls übernommen werden und wird durch einen separaten Abstellraum mit Fenster perfekt ergänzt – ideal für Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Praktische Keller-Trockenplätze sowie ein eigener Kellerverschlag bieten weiteren Komfort. Fahrräder finden im Gartenhaus einen sicheren Platz. Ein besonderes Highlight ist der gemeinschaftlich nutzbare Garten, der Raum für Erholung, Begegnung und schöne Stunden im Grünen bietet.

Hier verbindet sich funktionales Wohnen mit echtem Wohlfühlcharakter.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Kehrwoche & Service

Für zusätzlichen Komfort ist die kleine Kehrwoche bereits organisiert und wird für lediglich 15 € monatlich übernommen. Die große Kehrwoche inklusive Schneeräumdienst wird von den Bewohnern selbst durchgeführt.

Ausstattung zur Übernahme

Die moderne Küche kann inklusive Elektrogeräten, Kühlschrank und Spülmaschine für 300 € übernommen werden – eine praktische und kostensparende Lösung für den sofortigen Einzug.

Die vorhandene Waschmaschine kann ebenfalls übernommen werden und steht für 50 € zur Verfügung.

## Lage

Lage – perfekt für Stadt, Uni & Natur

- Stadtnah & Uninah
- Nur 2 Minuten zu Fuß zur Bushaltestelle „Büsnauser Platz“
- Direkt am Grünen:

Aufgrund der fußläufigen Nähe zu Feldern, Wiesen und Wäldern ist der Standort ideal für Outdoor- und Sportliebhaber.

Sie sind in wenigen Schritten im Naturschutzgebiet (Nähe Katzenbacher Hof & Bärenschlössle) – perfekt für Spaziergänge, Laufen, Radeln oder Naturgenuss.

Infrastruktur direkt um die Ecke

Im Haus und in unmittelbarer Nachbarschaft:

Friseur im Haus

Kleiner Supermarkt

Bistro und Restaurant

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Zugang Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer Küche m. Fenster



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad