

Exposé

Wohnung in Winnenden

Stilvolles Wohnen in Winnenden Sonnenverwöhnte 4-Zimmer-Wohnung mit herrlichem Ausblick



Objekt-Nr. OM-429873

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

71364 Winnenden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.09.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – ein Wohntraum wird wahr.

Willkommen in dieser stilvollen 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, familienfreundlicher Halbhöhenlage von Winnenden.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Einheiten und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Modernisierungen sowie einen traumhaften Ausblick.

Auf großzügigen ca. 101 m² Wohnfläche verbindet sich moderner Wohnkomfort mit einer einladenden Wohnatmosphäre. Der sonnige Südbalkon in Hanglage bietet Ihnen einen beeindruckenden Panoramablick über Winnenden – genießen Sie hier ganztägig Sonne und stimmungsvolle Sonnenuntergänge.

Das Gebäude wurde 1970 erbaut und in den letzten Jahren umfassend modernisiert und instand gehalten.

Der zentrale Flur bildet das Herzstück der Wohnung und unterstreicht den optimalen Schnitt. Von hier aus erreichen Sie:

- das geräumige Schlafzimmer
- zwei helle Kinder- oder Arbeitszimmer
- das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- die großzügige Küche mit ausreichend Platz für gemeinsames Kochen
- das modernisierte Badezimmer mit Dusche (komplett saniert 2015).
- die separate Toilette.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand und ist bezugsfertig.

Das Mehrparteienhaus mit acht Einheiten wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und überzeugt durch eine freundliche Nachbarschaft sowie soliden Rücklagen. Allen Parteien liegt die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums sehr am Herzen. Demnach wurde 2016 das Dach erneuert und die Fassade gestrichen. Erst zuletzt wurde ein neuer Gartenzaun verbaut. Die ruhige und gepflegte Atmosphäre sowie die regelmäßige Gartenpflege durch eine Landschaftsgärtnerei.

Provisionsfrei und bezugsfertig.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Ihre Highlights im Überblick / Renovierungen und Ausstattung:

Am Haus durchgeführte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen:

Das Mehrparteienhaus wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und zeichnet sich durch eine angenehme, harmonische Nachbarschaft aus. Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf den Erhalt der Immobilie sowie eine kontinuierliche Instandhaltung.

In den vergangenen Jahren wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dachsanierung (2015)

- Fassadensanierung (2015/2016)
- Fensteraustausch (2015)
- Sanierung der Regenabläufe (2018)
- Neuer Gartenzaun (2024)

Die gepflegte Außenanlage wird regelmäßig durch eine Landschaftsgärtnerei betreut.

In der Wohnung durchgeführte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen:

- Komplettsanierung des Badezimmers (2015)
- Erneuerung der Elektrik inkl. Leitungen und Steckdosen (2015)
- Neue Bodenbeläge (Parkett, Laminat, Kork) (2015)
- Neue Heizkörper im Kinderzimmer (2024)
- Neue Markise (2024)
- Balkongeländer erhöht (Kinderschutz, 2024)
- Neue LED-Beleuchtung in der gesamten Wohnung (2024)
- Austausch der Toilette (2024)
- Frische Malerarbeiten (2024)
- Kellerraum für Abstellraum und Fitnessraum_ Arbeitszimmer umgestellt (2024).

Besonderheiten:

Zukunftssicher & nachhaltig: Für die Installation von Photovoltaik-Paneele an den Balkonaußenseiten liegt bereits eine Genehmigung vor – ideale Voraussetzung für ein Balkonkraftwerk zur Reduzierung der Stromkosten.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Großer, abschließbarer Kellerraum
- Separater beheizter Fitness- oder Arbeitsraum mit Strom- und Internetanschluss
- Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Waschraum
- Abschließbare Einzelgarage (zzgl. 20.000 €)
- Übernahme der neuwertigen Möblierung (ganz oder teilweise) möglich.

Ihr neues Zuhause wartet! Nutzen Sie die Chance und machen Sie dieses Wohnjuwel zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt. Provisionsfrei und bezugsfertig! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Lassen Sie sich begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage unter der Telefonnummer: 0157 320 324 68

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Große Kreisstadt Winnenden, älteste Stadt des Rems-Murr-Kreis, überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und ihre verkehrsgünstige Lage. Über die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 14 erreichen Sie die Landeshauptstadt Stuttgart in nur ca. 25 Minuten (Entfernung ca. 20 km).

Top-Lage – urban und naturnah zugleich:

Die Wohnung befindet sich in begehrter Halbhöhenlage nordöstlich des Stadtzentrums. Der historische Altstadtkern mit seinen liebevoll erhaltenen Fachwerkhäusern ist nur etwa 750 Meter entfernt und lädt zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen ein.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig in ca. 7 Minuten erreichbar, darunter:

- Supermärkte wie Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Norma und Netto.
- Drogeriemärkte wie dm und Müller.
- Bäckereien, Metzgereien.
- Vielfältige Gastronomie.
- Mehrere Arztpraxen und Apotheken.

Optimale Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die S-Bahn ist in kürzester Zeit erreichbar (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe), sodass Sie schnell und komfortabel nach Stuttgart und ins gesamte Umland gelangen. Auch die Autobahnanbindung sorgt für maximale Flexibilität im Alltag.

Familienfreundliches Umfeld:

Für Familien bietet Winnenden ein breites Bildungsangebot. Im Umkreis von etwa 2 km befinden sich mehrere Grundschulen, Real- und Berufsschulen sowie Gymnasien. Kindergärten und weitere Betreuungseinrichtungen sind ebenfalls zahlreich vorhanden.

Natur & Erholung:

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein naturnahes Wohnumfeld. Die umliegenden Wälder und Weinberge laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Fazit:

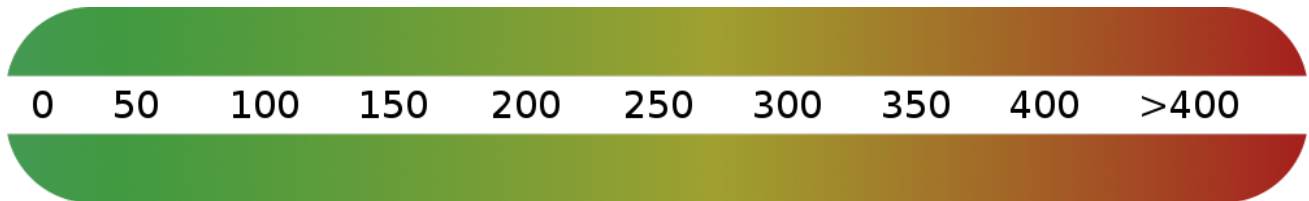
Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen in sonniger Lage mit moderner Ausstattung und einem gepflegten Gesamtzustand. Ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	114,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinder/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer



Kinder/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer



Badzimmer

Exposé - Galerie



Toilette



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht

Exposé - Galerie



Kellerraum/Abstellraum



Fitnessraum_ Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Garage



Garage



Hausansicht Eingang

Architectural floor plan of a three-unit residential building. The plan shows three distinct units, each with a living area (WOHNEN), kitchen (KÜCHE), dining area (ESSEN), and bedrooms (ELTERN, KINDER). Units are labeled with circled numbers 1, 2, and 3. Dimensions are provided for various sections and the overall footprint. The plan includes a central staircase and multiple balconies (BALKON).

Dimensions (m):

- Overall width: 15.00
- Overall depth: 15.00
- Unit 1 (right): 4.51 (width), 4.75 (depth)
- Unit 2 (middle): 3.905 (width), 3.01 (depth)
- Unit 3 (left): 4.75 (width), 3.125 (depth)

Room labels: ELTERN, KIND, KÜCHE, ESSEN, WOHNEN, BAD, WC, FLUR, BALKON, KUCHENT, RUCHE, ESSEN, WOHNEN, ELTERN, KINDER, KÜCHE, ESSEN, WOHNEN.