

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ostfildern

### 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartenzugang im Scharnhauser Park



Objekt-Nr. **OM-439090**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Carina und Mischa Neumann

73760 Ostfildern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |                |              |
|-----------------------|-----------------------|----------------|--------------|
| Baujahr               | 1955                  | Übernahme      | ab Datum     |
| Etagen                | 3                     | Übernahmedatum | 30.09.2026   |
| Zimmer                | 5,00                  | Zustand        | modernisiert |
| Wohnfläche            | 112,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 4            |
| Nutzfläche            | 10,00 m <sup>2</sup>  | Badezimmer     | 1            |
| Energieträger         | Fernwärme             | Etage          | Erdgeschoss  |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 €              | Stellplätze    | 1            |
| Hausgeld mtl.         | 539 €                 | Heizung        | Sonstiges    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unsere helle und familienfreundliche 5-Zimmer-Wohnung im Scharnhäuser Park Ostfildern. Sie überzeugt durch einen großzügigen Grundriss und liebevolle Ausstattungsdetails. Auf rund 112 m<sup>2</sup> finden Familien oder Menschen mit Platzbedarf viel Raum für ihre Wünsche.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Küche: Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Neff und Samsung sowie viel Stauraum.

- Wohn- und Essbereich: Offener, großzügiger Wohnmittelpunkt mit direktem Zugang zum überdachten Balkon und Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

- Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro: Ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer für Kinder oder Gäste sowie ein Büro mit Einbauschränken bieten gut geschnittene Räume für flexible Nutzung.

- Badezimmer und Gäste-WC: Badezimmer mit Toilette, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich ein separates Gäste-WC.

## Ausstattung

- Außenstellplatz: Der Stellplatz liegt praktisch in der Nähe des Eingangs.

- Kellerraum: großzügiger Kellerraum inkl. Regal.

- Hausmeisterservice: sorgt für eine gepflegte Außenanlage und übernimmt für Sie die Aufgaben wie Winterdienst und Mülleimer rausstellen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Scharnhäuser Park, einer modernen und familienfreundlichen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur.

Sehr gute Anbindung nach Stuttgart

Stadtbahn- und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte fußläufig erreichbar

Viele Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten

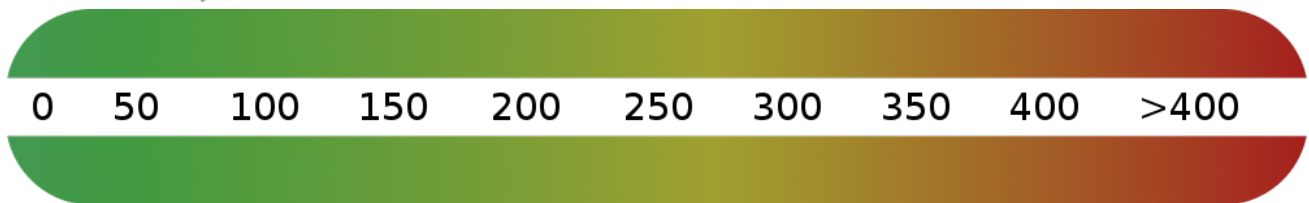
Die Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe macht diese Lage besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 78,50 kWh/(m²a)    |
| Warmwasser enthalten      | Nein               |



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Balkon mit Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Blick zu den Räumlichkeiten



Büro

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

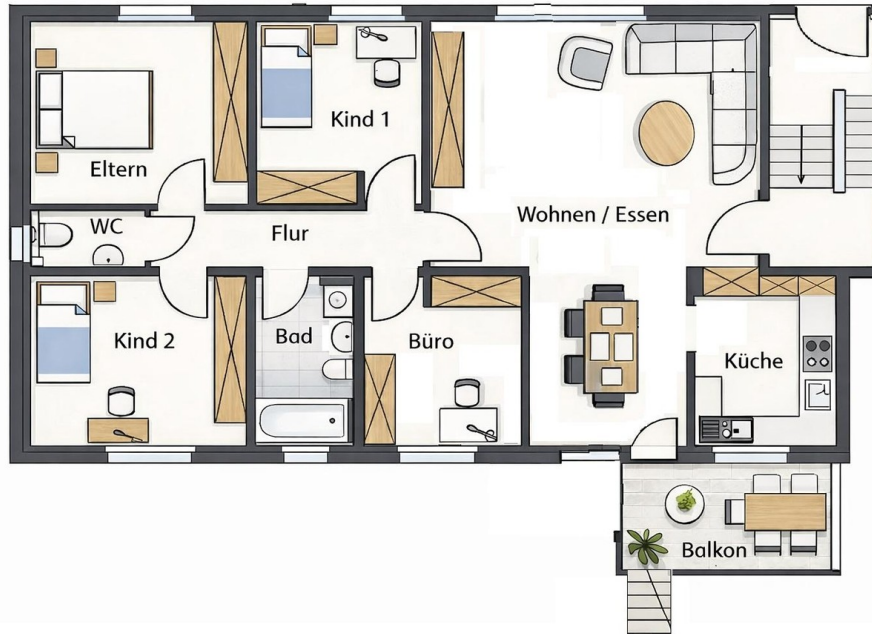


Badezimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Grundriss

EG Hs. Nr. 5, Whg. 18, EG re 5-Zi-Whg.

|                      |                     |                                   |                             |
|----------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Wohnen/Essen         | 5,85 x 4,75         | 27,79 m <sup>2</sup>              |                             |
|                      | 3,00 x 3,95         | 11,85 m <sup>2</sup>              |                             |
|                      | 0,25 x 1,00         | 0,25 m <sup>2</sup>               |                             |
|                      |                     | <u>39,89 m<sup>2</sup> x 0,97</u> | 38,69 m <sup>2</sup>        |
| Eltern               | 3,75 x 3,65         | 13,69 m <sup>2</sup> x 0,97       | 13,28 m <sup>2</sup>        |
|                      |                     |                                   |                             |
| Kind 1 (Gästezimmer) | 3,10 x 3,65         | 11,32 m <sup>2</sup>              |                             |
|                      | - 0,100 x 0,625     | -0,06 m <sup>2</sup>              |                             |
|                      |                     | <u>11,26 m<sup>2</sup> x 0,97</u> | 10,92 m <sup>2</sup>        |
| Kind 2 (Büro)        | 2,60 x 3,70         | 9,62 m <sup>2</sup>               |                             |
|                      | - 0,100 x 0,625     | -0,06 m <sup>2</sup>              |                             |
|                      |                     | <u>9,56 m<sup>2</sup> x 0,97</u>  | 9,27 m <sup>2</sup>         |
| Kind 3               | 3,70 x 3,75         | 13,88 m <sup>2</sup> x 0,97       | 13,46 m <sup>2</sup>        |
|                      |                     |                                   |                             |
| Küche                | 2,50 x 3,70         | 9,25 m <sup>2</sup>               |                             |
|                      | - 0,150 x 0,35      | -0,05 m <sup>2</sup>              |                             |
|                      |                     | <u>9,20 m<sup>2</sup> x 0,97</u>  | 8,92 m <sup>2</sup>         |
| Flur                 | 4,85 x 1,0          | 4,85 m <sup>2</sup> x 0,97        | 4,70 m <sup>2</sup>         |
|                      |                     |                                   |                             |
| Bad                  | 1,81 x 3,70         | 6,70 m <sup>2</sup> x 0,97        | 6,50 m <sup>2</sup>         |
|                      |                     |                                   |                             |
| WC                   | 1,00 x 1,88         | 1,88 m <sup>2</sup> x 0,97        | 1,82 m <sup>2</sup>         |
|                      |                     |                                   |                             |
| Balkon               | 4,09 x 2,20 x 1/2   | 4,50 m <sup>2</sup>               |                             |
|                      | 0,900 x 0,125 x 1/2 | 0,06 m <sup>2</sup>               |                             |
|                      |                     | <u>4,56 m<sup>2</sup></u>         | 4,56 m <sup>2</sup>         |
|                      |                     |                                   | <b>112,12 m<sup>2</sup></b> |

Wohnflächenberechnung

**ECKDATEN**

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| OBJEKTART    | 5-Zimmer EG-Hochparterre Wohnung |
| ADRESSE      | Mirandolaweg, 73760 Ostfildern   |
| WOHNFLÄCHE   | Ca. 112 m <sup>2</sup>           |
| BALKONFLÄCHE | Ca. 9,12 m <sup>2</sup>          |

**KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT**

|                  |  |
|------------------|--|
| KAUFPREIS        | 495.000 € + 10.000 € Stellplatz                          |
| PROVISION        | Provisionsfrei von privat                                |
| VERFÜGBAR AB     | 30. September 2026                                       |
| AKTUELLE NUTZUNG | Privat bewohnt durch die Familie (Auszug September 2026) |

**BAUWEISE UND DETAILDATEN**

|   |  |
|---|--|
| BAUJAHR                                   | 1995   |
| BAUWEISE                                  | massiv   |
| KERNSANIERUNG                             | 1995   |
| WEITERE SANIERUNGEN                       | - 2002 Fenster + Balkon<br>- 2016 Außenfassade |
| SANIERUNGSARBEITEN INNEN                  | 2020   |
| MITEGENTUMSANTEILE LAUT TEILUNGSERKLÄRUNG | 51,26/1000                                     |
| ANZAHL EINHEITEN                          | 24   |
| KELLER                                    | ja   |
| ANZAHL STELLPLÄTZE                        | 1  |
| FI-SCHALTER                               | ja   |

**HEIZUNG**

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| BAUJAHR HEIZUNG        | 1995                          |
| HEIZUNGSART            | FERNWÄRME                     |
| ENERGIEEFFIZIENZKLASSE | C                             |
| VERBRAUCHSAUSWEIS      | 478,5 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |

**HAUSGELD- & NEBENKOSTENAUFSTELLUNG (UNVERBINDLICH)**

|   |                |
|---|----------------|
| HAUSGELD INKL. RÜCKLAGENZUFÜHRUNG/MONAT             | 538,57 €/Monat |
| - DAVON ZUFÜHRUNG ZUR INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE/MONAT | 128,15 €/Monat |

**KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ANSPRECHPARTNER               | Carina und Milscha Neumann   |
| E-MAIL-ADRESSE                | Wohnung_neumann@web.de   |
| TELEFONNUMMER                 | 0157 70409148  |
| MÖGLICHE BESICHTIGUNGSTERMINE | Nach Vereinbarung  |
| WEITERE UNTERLAGEN            | Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu |

Daten im Überblick