

Exposé

Maisonette in Gärtringen

Möblierte 4,5-Zi.-Dachmaisonette mit Galerie, großem Balkon, TG & E-Ladestation



Objekt-Nr. OM-440704

Maisonette

Vermietung: **2.150 € + NK**

71116 Gärtringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2008	Mietsicherheit	6.450 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	118,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen: Diese hochwertige und möblierte 4,5-Zimmer-Dachmaisonette-Wohnung in Gärtringen bietet ein besonderes Wohngefühl über zwei Ebenen und verbindet stilvolles Wohnen mit Komfort, Helligkeit und einem durchdachten Grundriss.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre offene, helle und freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen, die Maisonette-Bauweise und die gelungene Raumaufteilung schaffen ein Wohnambiente, das sich deutlich von klassischen Wohnungen abhebt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier entsteht ein einladender Lebensmittelpunkt zum Wohnen, Entspannen und Zusammensein. Die vorhandene Möblierung macht die Wohnung sofort bezugsfertig und besonders attraktiv für Mieter, die ohne großen Einrichtungsaufwand einziehen möchten.

Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien, Berufspendler, Projektmitarbeiter oder Mieter mit Platzbedarf.

Ein besonderes Highlight ist die obere Ebene mit Galerie-/Studiocharakter, die der Wohnung ihren unverwechselbaren Charme verleiht. Dieser Bereich eignet sich ideal als Arbeitsbereich, Rückzugsort, Leseecke oder zusätzlicher Wohnraum.

Die Kombination aus Möblierung, Großzügigkeit, hochwertiger Ausstattung und besonderem Grundriss macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Mietmarkt.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die nicht einfach nur Wohnfläche, sondern ein bezugsfertiges Zuhause mit Stil, Charakter und Qualität suchen.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige, gepflegte und möblierte Ausstattung mit vielen Details, die den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöhen.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch funktional sehr gut ausgestattet ist. Sie verfügt über Küchengeräte von Neff und eine elegante schwarze Arbeitsfläche, die der Küche einen modernen und exklusiven Charakter verleiht.

Direkt angrenzend befindet sich eine separate kleine Speisekammer mit eingebauten Regalen, die zusätzlichen Stauraum bietet und die Küche im Alltag ideal ergänzt.

Auch die übrige Wohnung punktet durch ihre hochwertige Gestaltung: Das stilvolle Fischgrätparkett verleiht den Wohnräumen eine besonders elegante und wohnliche Atmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Die Maisonette-Bauweise über zwei Ebenen schafft zusätzlich ein offenes, großzügiges Wohngefühl. Die vorhandene Möblierung ermöglicht einen unkomplizierten und sofortigen Einzug.

Weitere praktische Ausstattungsmerkmale:

Balkon

Galerie-/Studiocharakter

eigener Kellerraum

eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum

separater Fahrrad-Abstellplatz

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- stilvoll eingerichtet
- 4,5 Zimmer
- Dachmaisonette
- hochwertige Küche
- Neff-Einbaugeräte
- separate Speisekammer mit Einbauregalen
- Fischgrätparkett
- Balkon
- eigener Kellerraum mit Regalen
- eigener Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz
- Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation
- separater Fahrrad-Abstellplatz in TG

Die Wohnung bietet insgesamt eine sehr gelungene Kombination aus Wohnqualität, Design, Funktionalität und sofortiger Nutzbarkeit.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Mieter, die ein hochwertiges, stilvoll eingerichtetes und sofort bezugsfertiges Zuhause mit besonderem Wohncharakter suchen. Durch die gelungene Kombination aus großzügigem Grundriss, Maisonette-Charakter, hochwertiger Ausstattung und geschmackvoller Möblierung hebt sich diese Immobilie deutlich von klassischen Mietwohnungen ab.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der schöne Ausblick, der das Wohngefühl weiter aufwertet und den besonderen Charakter der Dachmaisonette unterstreicht.

Die Wohnung wird hochwertig und stilvoll möbliert vermietet und eignet sich damit ideal für Interessenten, die ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand einziehen möchten. Gleichzeitig bietet die Vermietung auch ein gewisses Maß an Flexibilität: Teile der Möblierung können bei Bedarf im Keller eingelagert werden, sofern nicht sämtliche Möbelstücke benötigt werden.

Besonders attraktiv ist die Wohnung für Paare, kleine Familien, Berufspendler, Projektmitarbeiter, Führungskräfte, Homeoffice-Nutzer sowie Expats, die Wert auf ein gepflegtes, hochwertiges und sofort nutzbares Wohnumfeld legen.

Zusätzlichen Mehrwert bieten der eigene Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation, der eigene Kellerraum mit Regalen, der separate Fahrrad-Abstellplatz sowie der eigene Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Keller.

Die Heizungsanlage wird noch in diesem Jahr von Gas auf eine moderne Wärmepumpe umgestellt – ein zusätzlicher Pluspunkt im Hinblick auf die zukünftige Energieeffizienz.

Die Wohnung vereint damit Wohnqualität, Alltagstauglichkeit, Flexibilität und hochwertige Ausstattungsdetails auf besonders attraktive Weise.

Bei Interesse freuen wir uns über eine aussagekräftige Anfrage mit kurzen Informationen zur Person bzw. zum geplanten Mietverhältnis.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Gärtringen, einer gefragten Gemeinde im Landkreis Böblingen mit hoher Lebensqualität und sehr guter Anbindung an die Wirtschaftsregion Böblingen / Sindelfingen / Stuttgart / Herrenberg.

Gärtringen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und familienfreundliche Angebote befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Umgebung.

Besonders attraktiv ist die Lage für Berufspendler und Menschen, die eine möblierte, sofort nutzbare Wohnung in gut angebundener Lage suchen. Durch die gute Verkehrsanbindung sowie den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind wichtige Arbeitgeberstandorte in der Region schnell erreichbar.

Auch der Freizeitwert ist hoch: Spazier-, Lauf- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine angenehme Verbindung aus Wohnen, Natur und Alltagstauglichkeit.

Die Lage eignet sich damit ideal für:

- Paare
- kleine Familien
- Pendler
- Projektmitarbeiter
- Homeoffice-Nutzer
- Expats

Insgesamt bietet die Wohnung eine sehr gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,49 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Gang

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-/Kinderzimmer



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie



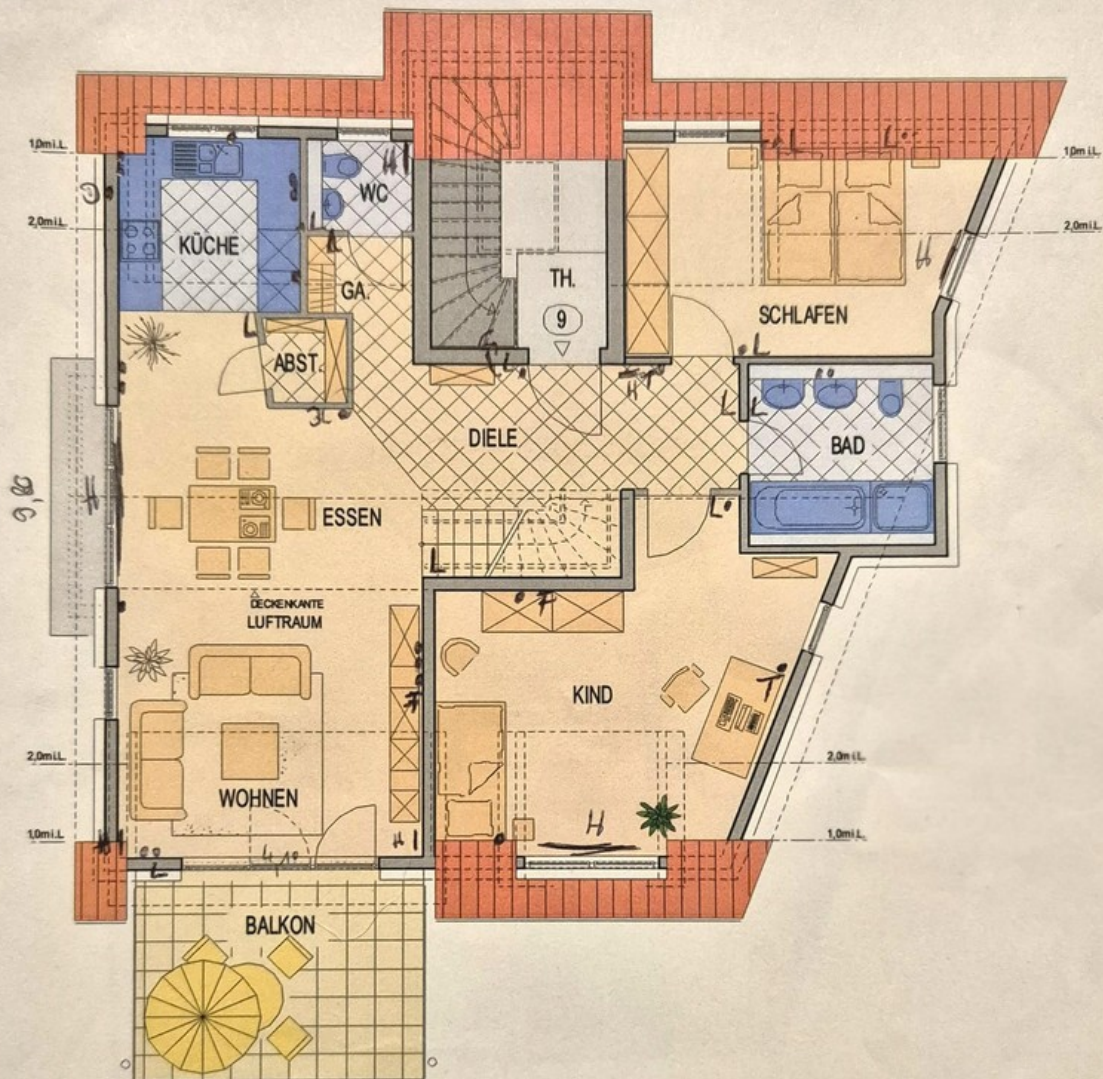
Galerie

Exposé - Galerie



Studio/Büro

Exposé - Grundrisse

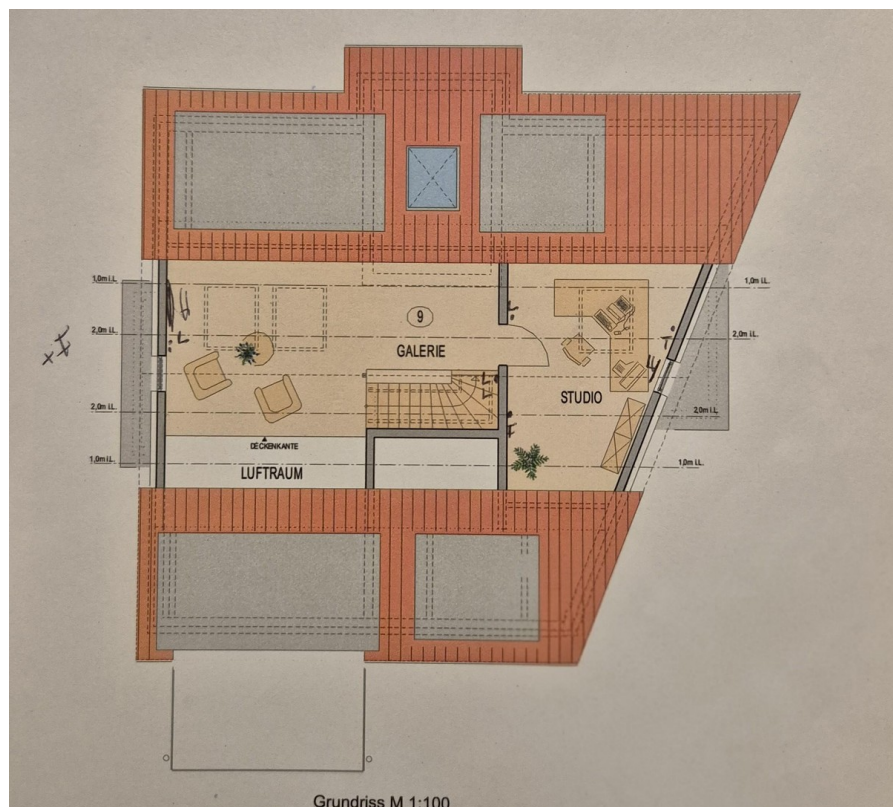


Grundriss M 1:100

<u>Wohnfläche:</u>		
Wohnen/Essen	=	28,81 m ²
Küche	=	7,34 m ²
Schlafen	=	12,13 m ²
Kind/Arbeiten	=	18,62 m ²
Bad	=	6,42 m ²
WC	=	1,89 m ²
Abstellraum	=	1,37 m ²
Diele/Garderobe	=	11,52 m ²
Balkon (12,00 m ²)	=	6,00 m ²
Studio	=	9,28 m ²
Galerie	=	14,80 m ²
<u>Wohnfläche gesamt</u>	=	<u>118,18 m²</u>

Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss