

# Exposé

## Maisonette in Wernau

### Helle Maisonette 5 Zimmerwohnung mit Balkon und überdachter Terrasse



Objekt-Nr. **OM-442263**

### Maisonette

Vermietung: **2.160 € + NK**

73249 Wernau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette-Wohnung mit Balkon und Terrasse – großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen, in einem Zweifamilienhaus.

Diese attraktive und großzügig geschnittene Wohnung bietet auf ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare. Die Wohnung befindet sich in einer nach hinten versetzten Immobilie. Das Mietobjekt erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnbereiche. Die Wohnung wurde 2012 kernsaniert. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielseitig als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht und schaffen eine angenehme warme Wohnatmosphäre.

Eine Besonderheit sind der Balkon im OG, sowie die zusätzliche mit Glas überdachte Terrasse im EG, die zum Entspannen im Freien einladen und den Wohnkomfort deutlich erhöhen.

Des Weiteren gibt es eine Waschküche, einen Gewölbekeller, sowie einen Kellerraum zur Nutzung.

Je nach Bedarf besteht die Möglichkeit, eine Garage sowie einen Stellplatz anzumieten.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Wohnung über 2 Etagen (Maisonette EG und OG)
- Balkon und mit Glas überdachte Terrasse
- Waschküche, Gewölbekeller sowie zusätzlichem Kellerraum
- optional Garage und Stellplatz
- großzügige und helle Räume

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.160 €.

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für alle, die viel Platz und Freiheit schätzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Wernau (Neckar), einer beliebten Stadt im Landkreis Esslingen, die durch ihre hervorragende Lage zwischen Stuttgart und Esslingen am Neckar überzeugt. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und optimaler Anbindung macht Wernau zu einem besonders gefragten Wohnstandort.

Direkt am Neckar gelegen, bietet die Stadt vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob Spaziergänge entlang des Flusses, Radtouren oder entspannte Stunden in den umliegenden Grünanlagen – hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in ruhiger Umgebung. Ein besonderes Highlight ist das überregional bekannte Quadrium Wernau mit Hallenbad und Wellnessbereich. Sportvereine und Einrichtungen für sportliche Aktivitäten sind ebenfalls zahlreich vor Ort.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene B10 sowie den S-Bahn-Anschluss (S1) erreichen Sie die Stuttgarter Innenstadt in kurzer Zeit. Die Anbindung zur A8 liegt ebenfalls unmittelbar in der Nähe. Damit ist Wernau ideal für Pendler geeignet. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung bequem vor Ort fußläufig vorhanden.

Wernau verbindet auf ideale Weise die Vorteile einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit der Nähe zur wirtschaftsstarken Region Stuttgart – ein Wohnort mit hoher Attraktivität und Zukunftsperspektive.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,42 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essen EG

# Exposé - Galerie



Wohnen EG



Wohnen EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Büro EG



Flur unten EG

# Exposé - Galerie



Flur unten EG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Treppe EG

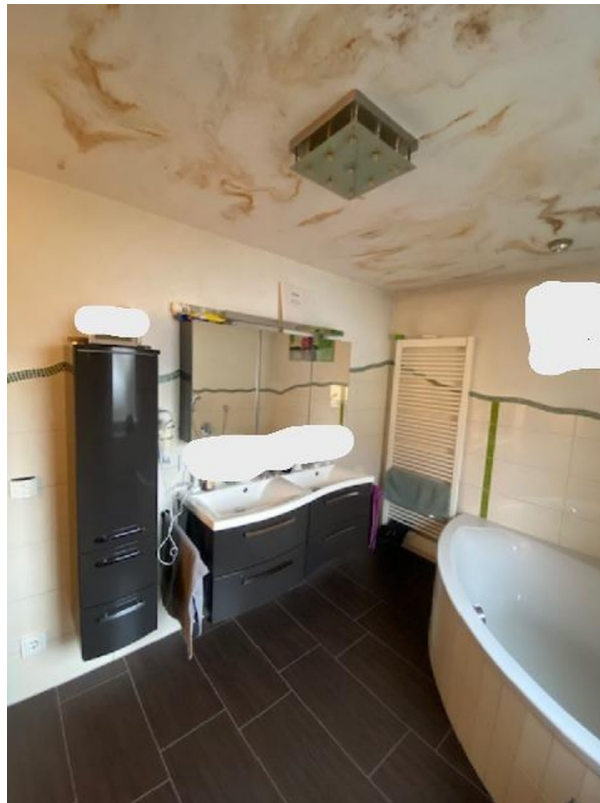


Treppe oben OG

# Exposé - Galerie

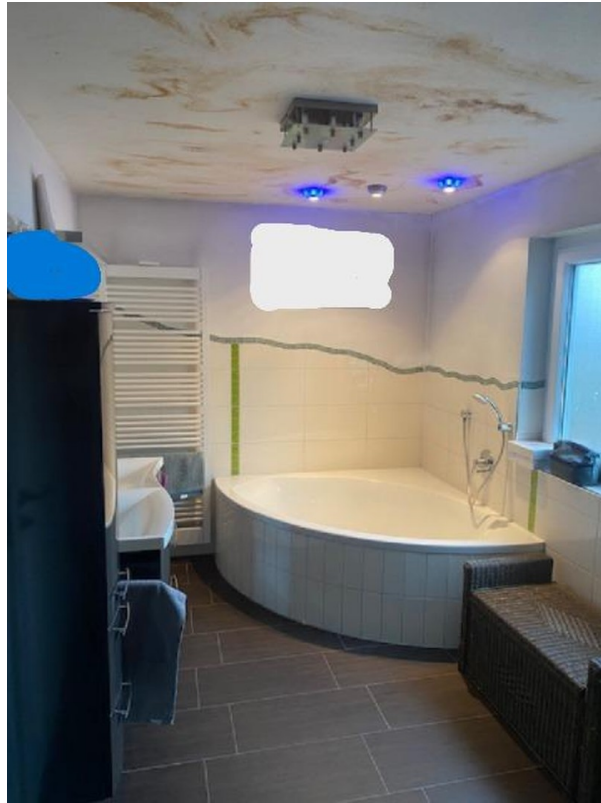


Flur OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad WC OG

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Zimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG mit Balkon



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse