

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stuttgart Weilimdorf Lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung mit EBK in Weilimdorf



Objekt-Nr. **OM-443732**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.250 € + NK**

Drostestr. 33  
70499 Stuttgart Weilimdorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1963
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	82,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Nebenkosten	105 €
Heizkosten	55 €
Summe Nebenkosten	160 €

Mietsicherheit	2.500 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	16.05.2026
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 16.05.2026 steht Ihnen diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger und begehrter Wohnlage von Stuttgart-Weilimdorf zur Verfügung.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und bietet viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer mit seinen großzügigen Dachfenstern, die den Raum mit viel Tageslicht durchfluten und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Eine elektrische Markise sorgt dabei für individuellen Sonnen- und Hitzeschutz.

Die besondere Dachgeschosslage schafft zusätzlichen Charme und bietet zugleich praktischen Mehrwert: Die durch Dachschrägen entstehenden Flächen, die aufgrund einer Deckenhöhe unter 2 Metern nicht in die Wohnfläche eingerechnet werden, eignen sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum für Koffer, Vorräte oder Aufbewahrungsboxen.

Ein eigener Kellerraum sowie ein separat abgeschlossener Bühnenraum gehören ebenfalls zur Wohnung und bieten weitere großzügige Abstellmöglichkeiten.

Der charmante Garten lädt zusätzlich zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein und bietet eine angenehme Ergänzung zum Wohnkomfort.

## Ausstattung

- 3 Zimmer
- Dachgeschosswohnung
- Einbauküche vorhanden
- Helles Wohnzimmer mit großen Dachfenstern
- Elektrische Markise
- Gartenmitbenutzung
- Kellerraum
- Separater abgeschlossener Bühnenraum
- Zusätzliche Staumöglichkeiten unter den Dachschrägen
- Gemeinschaftswaschküche im Keller
- Waschmaschinenanschluss alternativ auch im Badezimmer
- Warmwasserversorgung über Elektroboiler
- Wasserabrechnung nach Anzahl der im Haushalt lebenden Personen ist in den Nebenkosten enthalten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in besonders gefragter Lage im Randgebiet zwischen Stuttgart-Weilimdorf und Korntal-Münchingen und verbindet dadurch die Vorzüge beider Wohnorte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte, Bäckereien und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befinden sich mehrere Fitnessstudios,

Grün- und Parkanlagen, ein Modegeschäft, eine Bibliothek sowie eine Tierhandlung in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

- Der S-Bahnhof Korntal-Münchingen ist nur ca. 1 km entfernt
- Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie nach nur 650 m
- Von dort besteht eine gute Verbindung zum Löwen-Markt mit U-Bahn-Anschluss

Auch für Familien ist die Lage attraktiv: In Korntal-Münchingen stehen Grundschule, Realschule und Gymnasium zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer in der Küche



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Flur

# Exposé - Galerie



Hausgang

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Dach

