

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Winnenden

**Provisionsfrei: Smart Wohnen in Winnenden: 5 Zi.,  
barrierearm, Design-Küche & Gewölbekeller**



Objekt-Nr. OM-444896

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Marvin

71364 Winnenden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	487 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Ein echtes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Gewölbekeller. Mit seinem besonderen Charme bietet er mehr als nur Stauraum – ideal als Weinlager oder Rückzugsort.

Als eigener Teileigentumsanteil im Grundbuch, wird er für 25.000 € mitverkauft.\*

Urbanes Wohnglück trifft smarten Luxus: Ihr neues 5-Zimmer-Domizil mit großem Gewölbekeller im Herzen von Winnenden

Barrierearmes Leben für alle Generationen mitten in der Stadt!

Diese 120 m<sup>2</sup> große Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause; sie ist ein Statement für Menschen, die das Stadtleben lieben, aber auf privaten Rückzug und höchsten Komfort nicht verzichten wollen. Ob gemeinsames Kochen in der Design-Küche oder entspannte Abende auf der eigenen Terrasse – hier finden Sie den Raum, den Ihr Leben verdient.

Die Highlights im Überblick: Technik & Komfort auf 120 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung wurde für Individualisten mit Liebe zum Detail konzipiert. Die großzügige Raumaufteilung bietet ideale Entfaltungsmöglichkeiten für Familien oder das anspruchsvolle Arbeiten von Zuhause.

Exklusiver Zugang & Komfort: Vergessen Sie die klassische Suche nach dem Hausschlüssel. Diese Wohnung bietet Ihnen ein Höchstmaß an Autonomie und Sicherheit: Über einen eigenen, separaten Eingang betreten Sie Ihr Zuhause direkt von außen – ganz ohne das gemeinschaftliche Treppenhaus nutzen zu müssen. Dank modernster Fingerprint-Technologie reicht eine Berührung, um sicher und schlüssellos in Ihre eigenen vier Wände zu gelangen. Ein Feature, das Diskretion und modernsten Komfort perfekt vereint.

Großzügiger Wohn-/Essbereich: Das Herzstück der Wohnung besticht durch eine offene Architektur, die zum Verweilen und Genießen einlädt.

Moderne Einbauküche: Hochwertige Geräte und ein smartes Design machen diese offene Küche zum Treffpunkt für Gourmets.

Smart Home Integration: Steuern Sie Licht, Heizung und die elektrischen Rollläden bequem per App oder Sprachbefehl – für maximale Energieeffizienz und Sicherheit.

Historisches Extra: Ein ca. 60 m<sup>2</sup> großer Gewölbekeller bietet enormes Potenzial – vom Partykeller bis hin zum außergewöhnlichen Hobbyraum.

Außenbereich & Parken: Genießen Sie laue Sommerabende auf Ihrer Terrasse. Zwei eigene Stellplätze nehmen Ihnen in der Innenstadt jegliche Parksorgen ab.

## Ausstattung

Wohnen & Kochen:

- Großzügiges Raumkonzept: 5 Zimmer auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Offenes Design: Lichtdurchfluteter, großer Wohn- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Gourmet-Küche: Hochwertige, moderne Einbauküche in offener Ausführung (im Kaufpreis enthalten)
- Außenbereich: Private Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Wohlfühl-Bad: Großzügige, bodentiefe Dusche mit Sitzbank für ein barrierefreies Wellness-Erlebnis

Smart Home & Technik:

- Intelligente Steuerung: Voll ausgestattetes Smart-Home-System

- Komfort per App: Bequeme Steuerung von Beleuchtung, Heizung und Rollläden (auch von unterwegs & per Sprachsteuerung)

- Energieeffizienz: Optimierte Heizkostenkontrolle durch smarte Thermostate

Parken & Stauraum:

- PKW-Stellplätze: 2 eigene Stellplätze direkt am Objekt (exklusiver Vorteil in Innenstadtlage)

- Großzügiger Gewölbekeller (ca. 60m<sup>2</sup>)

**Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Zentraler geht es nicht

Hier erledigen Sie alles zu Fuß und sind dennoch perfekt an die Region angebunden.

Die Große Kreisstadt Winnenden zählt zu den attraktivsten Wohnorten im direkten Einzugsgebiet von Stuttgart. Hier genießen Sie die seltene Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, wirtschaftlicher Stärke und einem hohen Freizeitwert inmitten von Weinbergen und Streuobstwiesen.

Perfekte Anbindung an die Metropolregion:

S-Bahn & ÖPNV: Mit der S-Bahn-Linie S3 erreichen Sie den Stuttgarter Hauptbahnhof in nur ca. 24 Minuten. Da die Station nur 300 Meter von Ihrer Haustür entfernt liegt, ist die Wohnung ideal für Pendler, die das Auto gerne stehen lassen.

Straßenanbindung: Über die vierspurig ausgebaute B14 sind Sie optimal an das Fernstraßennetz angebunden. Die Stuttgarter City sowie die Autobahnen A8 und A81 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Lebensqualität direkt vor der Haustür:

Ihre neue Wohnung liegt im pulsierenden Herzen der Stadt. Die historische Marktstraße (100 m) lädt mit ihren Cafés, Restaurants und dem beliebten Wochenmarkt zum Bummeln ein. Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen Sie entspannt zu Fuß – mehrere Supermärkte befinden sich in einem Umkreis von nur 500 Metern.

Wirtschaft & Bildung:

Winnenden ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort (Heimat von Weltmarktführern wie Kärcher) und bietet als Gesundheitsstadt mit dem Rems-Murr-Klinikum eine erstklassige medizinische Versorgung. Sämtliche Schulformen, Kindergärten sowie vielfältige Sport- und Kultureinrichtungen unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer



Büro/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide/Sonstiges

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

