

# Exposé

**Loft, Studio, Atelier in Weil der Stadt**

**Loftwohnung im Herzen von Weil der Stadt**



Objekt-Nr. **OM-450229**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Scharpf

Stuttgarter Straße 23  
71263 Weil der Stadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	163,35 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	75 €	Badezimmer	1
Heizkosten	225 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Loft Wohnung befindet sich in 1. OG in einem sehr ruhigen Mehrfamilienhaus in Weil der Stadt.

Das ca.90 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit der offengestalteten Küche lädt zum Wohlfühlen ein, hier bekommen Sie auf jeden Fall alles unter. Die vollausgestattete Nolteküche ist ein echter Blickfang und überzeugt durch gute Geräte wie beispielweise einem Induktionskochfeld.

Das Haus wurde 1968 gebaut. Die angebotene Wohnung wurde 2019 kernsaniert.

Saniert wurde die gesamte Wohnung: Bad, Elektrik, Küche, Fenster, Fußböden, Tapete,..., da es sich um ein ehemaliges Ladengeschäft handelt, verfügt die Wohnung über eine hohe Deckenhöhe.

Das Podest mit den langezogenen Stufen lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Alle Böden sind mit hochwertigem Parkett bzw. großformatigen Fliesen belegt.

Die zentrale Lage der Wohnung ist kaum zu überbieten.

Alle Räume verfügen über Netzwerk, TV-Anschlüsse.

In den letzten Jahren wurde das Gebäude auch umfassend energetisch saniert, im Jahr 2020 wurde das Dach neu gedämmt, im Jahr 2022 wurde eine neue Pelletsheizung Zentralheizung installiert.

Das Angebot wird durch einen Hausmeisterservice abgerundet.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss hat 2 Schlafräume, ein sehr großes Wohnzimmer, ein großes Bad mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einer hochwertig ausgestatteten Küche. Bei Interesse können Sie Ihre Waschmaschine auch in der Waschküche im Untergeschoss unterbringen.

Ein weiterer Raum kann als Abstellraum oder Begehbarer Kleiderschrank genutzt werden, desweiteren steht Ihnen ein großer Kellerraum im UG zur Verfügung.

Durch die energetischen Sanierungen in den letzten Jahren, können Sie mir vergleichsweisen geringen Nebenkosten rechnen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung steht ab 01.08.2026 zur Vermietung bereit.

2 Stellplätze à 35,00 €, können separat auf dem Nachbargrundstück angemietet werden, gerne kann ich hier vermitteln.

Melden Sie sich gerne bei mir für einen Besichtigungstermin.

Über eine langfristiges Mietverhältnis würden wir uns sehr freuen.

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Weil der Stadt. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die Nahe verkehrende Bahnlinie S6 gut erreichbar. In direkter Umgebung finden Sie einige Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und

Supermärkte vor. Außerdem gibt es mehrere Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Museen und eine Buchhandlung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Diele



Kinderzimmer oder Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro



Kinderzimmer oder Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum oder Kleiderschran



Abstellraum oder Kleiderschran