

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Stuttgart

### Wohlfühlen leicht gemacht – moderne 1-Zimmer Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> eigenem Garten



Objekt-Nr. **OM-454434**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **860 € + NK**

Ansprechpartner:  
Pia

Veielbrunnenweg 84b  
70372 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	2.000 €
Zimmer	1,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.08.2025
Nebenkosten	150 €	Zustand	Neuwertig
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* frei ab 15.8. oder 1.9.2026 \*\*\*

Hallo liebe Interessenten,

wir vermieten eine komplett neuwertig ausgebaute und hochwertig möblierte Wohnung in einem kernsanierten und modernisierten Haus. Hier erwartet dich moderner Wohnkomfort in einem stilvollen Ambiente – mit dem besonderen Highlight: ein großer 75 m2 privater Garten, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist.

Ausstattung:

- helles, freundliches Appartement mit direktem Gartenzugang (75 m2 exklusiver Gartenbereich)
- eigener Stellplatz mit Elektro-Ladesäule
- Komplett möbliert: 1,40 m Bett, Kleiderschrank, Regale, gemütliche Couch mit Couchtisch
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit Spüle, Ceranfeld, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach
- Tageslichtbad mit großer Echtglas-Duschkabine
- Separate Garderobe und kleine Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum

Da ich es leider hier nicht anders angeben kann, möchte ich gerne die exakte Kostenverteilung auflisten:

Die Miete von 970 € beinhaltet alle anfallenden Kosten (Internet - superschnell, Kehrwochenservice, Versicherungskosten, Müll etc.). Auf Gas, Strom und Wasser leistest du eine Nebenkostenvorauszahlung von 90 €/ Monat und in regelmäßigen Abständen findet dann eine Abrechnung der Verbräuche statt. Die Warmmiete beträgt somit 1.060 €.

Schnell zu Fuß erreichbar befinden sich Einkaufsmöglichkeiten – Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Cannstatter Carre, der Bahnhof Bad Cannstatt, das Wasengelände, das Stadion, der Neckar.

Deine Wäsche kannst du bequem im Keller in einer Münz-Waschmaschine und -Trockner waschen.

Vor dem Gebäude gibt es Sitzmöglichkeiten und eine Abstellfläche für Fahrräder (unter dem Balkon sogar überdacht).

Wir suchen dich:

Die Wohnung ist ideal für Berufseinsteiger:innen oder Studierende am Ende ihres Studiums, die eine gepflegte, ruhige und moderne Wohnumgebung schätzen, rücksichtsvoll im Hausgemeinschaftsleben und ordentlich im Haushalt sind.

Das Rauchen in der Wohnung ist nicht gestattet. Die Haltung von Haustieren ist nicht möglich.

Wenn du Interesse hast, dann melde dich einfach über die Nachrichtenfunktion und schreib uns etwas über dich, sodass wir uns ein Bild von dir machen können.

Viele Grüße

Pia

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Du erreichst uns am Besten über die Nachrichtenfunktion. Bitte schreib wer du bist, was du machst und einfach ein bisschen was von euch, damit wir einen besseren Eindruck bekommen :-)

Noch eine wichtige Info zur Übergabe der Wohnung beim Auszug: Wir möchten, dass beim Einzug einer neuen Mitbewohnerin alles perfekt sauber ist. Deshalb wird dein Zimmer beim Auszug der Vormieterin professionell gereinigt. Auf Grund schlechter Erfahrungen mit der Sauberkeit der WG beim Auszug haben wir folgendes vereinbart: Dein Zimmer und die Gemeinschaftsräume werden besenrein und aufgeräumt übergeben. Der Reinigungsservice wird dann alles perfekt reinigen. Hierfür werden pauschal 150 € berechnet. Hört sich vielleicht hart an, aber die Erfahrung hat gezeigt, dass es immer wieder Leute gibt die nicht wissen wie ein Putzlappen zu bedienen ist und die neue Mieterin bekommt auf jeden Fall ein sauberes Zimmer :-)

Die Wohnung ist möbliert und wird deshalb nur an Nichtraucher ohne Haustiere vermietet.

Sämtliche Angaben im Exposé sind unverbindlich.

Die Mietpreisbremse findet auf diese Wohnung keine Anwendung, da es sich um einen Erstbezug nach dem maßgeblichen Stichtag handelt. Gemäß § 556f Satz 1 BGB gilt die Mietpreisbremse nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden. Da die hier angebotene Wohnung nach diesem Zeitpunkt erstmalig bezogen wurde, ist sie von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.

## Lage

- Einkaufsmöglichkeiten direkt um die Ecke (Netto, Bäcker, Pizzeria, Aldi, Döner, Apotheke, Bank, ...)
- Bahnhof Bad Cannstatt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- das Cannstatter Carré ist direkt um die Ecke
- der neue Veielbrunnenpark ist direkt um die Ecke (das Outdoorgym ist nur ca. 50 m von der Wohnung entfernt)
- der Neckar mit dem Neckarradweg lädt zum Joggen und Radfahren ein
- Wasengelände und Stadion ist zu Fuß in ein paar Minuten erreichbar

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



eigener Garten



gemütlicher Wohn-/Schlafraum

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Tageslichtbad mit großer Dusch



eigener Garten

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Gemeinschaftsgarten