

# Exposé

## Maisonette in Stuttgart

**++ Wohnung oder Wohngemeinschaft (WG)  
Neugründung für 4 Personen - Miete der Einzelzimmer  
möglich ++**



Objekt-Nr. OM-459542

### Maisonette

Vermietung: **2.240 € + NK**

Ansprechpartner:  
S. Maydan

Böblinger Straße 334  
70199 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Etagen	2	Mietsicherheit	3.360 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	4
Nebenkosten	250 €	Badezimmer	2
Heizkosten	190 €	Etage	1. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kurze Info vorab: Falls du auf der Suche nach einer 3er-WG bzw. einer Wohnung mit 3 Zimmern bist, existiert im gleichen Haus eine weitere 3-Zimmer-Wohnung. Gerne auf mich zukommen!

In der Böblinger Straße 334 in Stuttgart entsteht eine hochwertig kernsanierte 4er-WG im Obergeschoss + Dachgeschoss eines freistehenden Hauses. Vermietet werden vier einzelne, möblierte Zimmer innerhalb einer modernen Wohngemeinschaft mit großem Garten.

Die Wohnung eignet sich besonders für Berufstätige, die ein sauberes, ruhiges und hochwertiges Wohnumfeld suchen und direkt einziehen möchten, ohne sich großartig um Möbel, Küche, Strom, Internet oder grundlegende Ausstattung kümmern zu müssen.

Zur WG gehören insgesamt vier Zimmer, eine gemeinsame Küche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein ruhig gelegener Garten hinter dem Haus. Der Garten liegt auf der Rückseite des Gebäudes, ohne direkte Straßenzufahrt, und bietet dadurch einen schönen, geschützten Außenbereich zum Entspannen.

## Ausstattung

Das Haus und die Wohnung wurde vollständig kernsaniert und hochwertig modernisiert. Du ziehst also in eine frisch erneuerte Wohnung mit moderner Ausstattung ein.

Zur Ausstattung gehören:

- möbliertes Zimmer mit Bett, Schrank und Schreibtisch
- neue Einbauküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Waschmaschine
- modernes Badezimmer
- separates Gäste-WC
- neue Bodenbeläge
- neue Elektrik
- neue Wasserleitungen
- neue Fenster
- neue Heizkörper
- neue Gasheizung
- energetisch saniertes Haus
- gedämmte Fassade
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- ein Stellplatz für die WG nach dem Prinzip „first come, first serve“

Das gesamte Haus wurde kernsaniert. Insgesamt befinden sich drei Wohnungen im Gebäude. Dadurch entsteht ein modernes, gepflegtes und hochwertiges Wohnumfeld.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Es ist möglich, dass die WG an eine Gruppe vermietet wird oder es werden insgesamt vier Zimmer einzeln vermietet.

Zimmer 1, ca. 10 qm: 510 Euro + 110 Euro Nebenkostenpauschale

Zimmer 2, ca. 14 qm: 585 Euro + 110 Euro Nebenkostenpauschale

Zimmer 3, ca. 14 qm: 585 Euro + 110 Euro Nebenkostenpauschale

Zimmer 4, ca. 14 qm (Dachgeschoss): 560 Euro + 110 Euro Nebenkostenpauschale

Optional: Stellplatz für 30 Euro/Monat

Die Miete wird als monatliche Pauschalmiete angeboten. Dadurch hast du klare monatliche Kosten und musst dich nicht um einzelne Abschlagszahlungen für Strom, Internet oder Nebenkosten kümmern. Der Rundfunkbeitrag ist nicht enthalten und ist von den Bewohnern selbst zu organisieren.

Die Kautions beträgt 1,5 Monatsmieten.

Die Wohnung bzw. die Zimmer sind ab sofort verfügbar.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Böblinger Straße 334 in Stuttgart, im Bereich Stuttgart-Süd / Kaltental / Nähe Heslach. Die Lage verbindet eine gute Anbindung an die Stadt mit einem angenehmen und grünen Wohnumfeld.

Die Stadtbahn und der öffentliche Nahverkehr sind gut erreichbar, sodass man schnell Richtung Innenstadt, Marienplatz, Vaihingen oder in andere Stuttgarter Stadtteile kommt. Die U-Bahn Haltestellen "Waldeck" und "Heslach Vogelrain" sind in 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Besonders angenehm ist die Kombination aus guter Erreichbarkeit und ruhigem Wohnen. Der Garten hinter dem Haus liegt abgewandt von der Straße und bietet eine schöne Rückzugsmöglichkeit im Alltag.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4 Vorraum

# Exposé - Galerie



Außen



Außen

# Exposé - Grundrisse

