

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Waiblingen

### Moderne 4-4,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großem Balkon & Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-461032**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.200 € + NK**

Neustädter Str. 92  
71334 Waiblingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Summe Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine außergewöhnlich großzügige und lichtdurchflutete 4+5 Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus in guter Wohnlage von Waiblingen.

Das gesamte Gebäude wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einem entsprechend modernen und hochwertigen Zustand – sowohl technisch als auch optisch.

Ein besonderes Highlight ist der sehr große, private Eingangsbereich, der ausschließlich dem Mieter dieser Wohnung gehört.

Dieser Bereich bietet so viel Platz, dass er fast als zusätzliches halbes Zimmer genutzt werden kann – ideal als Garderobe, Empfangsbereich, Homeoffice-Nische oder Stauraum.

Die Wohnung wird ohne Möbel und ohne Einbauküche vermietet, sodass Sie Ihre eigenen Vorstellungen frei umsetzen können.

Mit rund 95qm Wohnfläche, einem großen, sonnigen Balkon und einem eigenen Stellplatz bietet die Wohnung ein komfortables und hochwertiges Zuhause.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Gut angebundene Wohngegend in Waiblingen

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Waiblingen, mit schneller Anbindung an die Innenstadt und den öffentlichen Nahverkehr.

### ÖPNV

Die Buslinie 201 verläuft direkt an der Wohngegend vorbei und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Bahnhof. Waiblingen bietet mit der Vorhandenen Bahninfrastruktur, der S2/S3 und den dazugehörigen Regionalbahn Verbindungen einen optimalen Knotenpunkt für Pendler nach Stuttgart.

### PKW Anbindung

Die B14 und B29 sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch sind Stuttgart, Schorndorf und Backnang sehr schnell zu erreichen – ideal für Pendler.

### Einkaufen & Alltag

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung.

Waiblingen bietet eine vollständige Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Gastronomie, Wochenmarkt und vieles mehr.

### Freizeit & Natur

Spazier- und Radwege entlang der Rems

Parks und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung

Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen im Stadtgebiet

### Familie & Bildung

Kindergärten und Schulen aller Stufen in der Nähe

Gute Anbindung an weiterführende Schulen und Betreuungseinrichtungen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

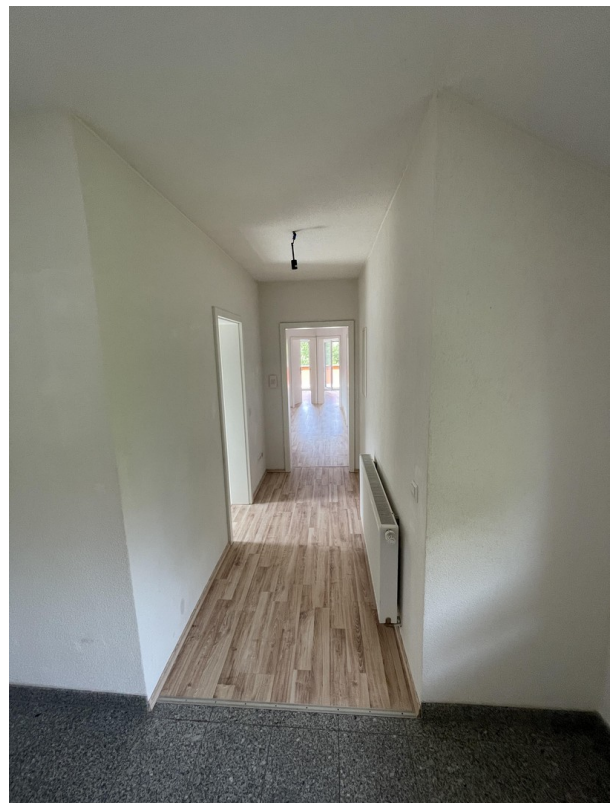
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Dabei handelt es sich um reine Visualisierungen.

Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Anhänge

1.

# MIETERSELBSTAUSKUNFT

## INKL. EINWILLIGUNGSERKLÄRUNG FÜR BONITÄTSPRÜFUNG

---

Sehr geehrter Mietinteressent,

Ihre Angaben sind Grundlage für den Abschluss des Mietvertrages. Wir werden diese Angebote streng vertraulich und ausschließlich zum Zwecke der Wohnungsvermittlung behandeln. Bitte beantworten Sie die Fragen wahrheitsgemäß.

Unrichtige bzw. unvollständige Angaben können zur Anfechtung oder zur fristgerechten bzw. fristlosen Kündigung eines abgeschlossenen Mietvertrages führen.

### A. Mietobjekt

Ich/wir bin/sind an der Anmietung folgender Wohnung konkret interessiert und bitte(n) um eine Reservierung:

<b>Objektanschrift</b>		
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Wohnfläche</b>
<b>Vertragsbeginn zum</b>	<b>Kaution</b>	
<b>Nettokaltmiete</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>Gesamtmiete</b>

### B. Mietinteressent(en)

Name:.....

Name:.....

Vorname:.....

Vorname:.....

Geburtsdatum:.....

Geburtsdatum:.....

Staatsangehörigkeit:.....

Staatsangehörigkeit:.....

Straße/ Hausnr.:.....

Straße/ Hausnr.:.....

PLZ/Ort:.....

PLZ/Ort:.....

Familienstand:.....

Familienstand:.....

Kinder (Anzahl, Alter):.....

Kinder (Anzahl, Alter):.....

### C: Kontaktdaten

Telefon:.....

Telefon:.....

Mobil:.....

Mobil:.....

E-Mail:.....

E-Mail:.....

## MIETERSELBSTAUSKUNFT

### INKL. EINWILLIGUNGSERKLÄRUNG FÜR BONITÄTSPRÜFUNG

---

#### **D. Berufliche Informationen**

Beruf: .....

Beruf: .....

Arbeitgeber/Ort: .....

Arbeitgeber/Ort: .....

Beschäftigt seit: .....

Beschäftigt seit: .....

Monatliches Nettoeinkommen: .....

Monatliches Nettoeinkommen: .....

Mein Vertragsverhältnis ist

unbefristet

befristet zum .....

Mein Vertragsverhältnis ist

unbefristet

befristet zum .....

#### **E. Informationen zum derzeitigen Mietverhältnis**

Derzeitiger Vermieter: .....

Derzeitiger Vermieter: .....

Straße/Hausnr.: .....

Straße/Hausnr.: .....

PLZ/Ort: .....

PLZ/Ort: .....

Telefon: .....

Telefon: .....

Mietverhältnis seit: .....

Mietverhältnis seit: .....

Umzugsgrund: .....

Umzugsgrund: .....

Mein jetziges Mietverhältnis ist:

gekündigt zum .....

noch nicht gekündigt

vom Vermieter gekündigt

(z.B. fristlose Kündigung)

Mein jetziges Mietverhältnis ist:

gekündigt zum .....

noch nicht gekündigt

vom Vermieter gekündigt

(z.B. fristlose Kündigung)

#### **F. Sonstige Informationen**

Anzahl der in das Mietobjekt ziehende Personen: .....

Ich/wir habe(n) folgende Haustiere: .....

Ich/wir habe(n) folgende Musikinstrumente: .....

**MIETERSELBSTAUSKUNFT  
INKL. EINWILLIGUNGSERKLÄRUNG FÜR BONITÄTSPRÜFUNG**

---

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mietinteressent

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift Mietinteressent

Bitte senden Sie die **unterschiedene** Mieterselbstauskunft inkl. Schufa Auskunft für oben angegebene Anschrift

- **Kopie Personalausweis**
- **Letzten drei Gehaltsnachweise**
- **Schufa Auskunft**