

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Winnenden

### Helle & großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – Top-Lage in Bahnhofsnähe!



Objekt-Nr. **OM-462792**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Joachim Eisenmann

Kornbeckstraße 13  
71364 Winnenden  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Miete Garage/Stellpl.	20 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	30.06.2026
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	230 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	380 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses. Dank des durchdachten Grundrisses bietet die Wohnung optimal geschnittene, großzügige Räume mit Wohlgefühlcharakter. Die hellen Zimmern sorgen für eine einladende Atmosphäre.

Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur. Den Bahnhof sowie das Stadtzentrum mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten und Gastronomie erreichen Sie bequem zu Fuß in nur 3 Minuten. Ideal für Pendler und alle, die kurze Wege schätzen!

## Ausstattung

- Küche: Funktionale helle Einbauküche inklusive Spülmaschine, Backofen und Herd.
- Keller: Ein eigener, geräumiger Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.
- Waschraum: Separater Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner finden Sie im Untergeschoss (UG).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist gut geeignet für:

Paare mit Platzbedarf

Kleine Familien 3-4 Personen

## Lage

Die Wohnung besticht durch eine absolute Top-Lage im Herzen der Großen Kreisstadt Winnenden und vereint urbane Lebensqualität mit hervorragender Verkehrsanbindung. Den Bahnhof Winnenden sowie das lebendige Stadtzentrum erreichen Sie bequem zu Fuß in nur 3 Minuten. Von dort aus bringt Sie die S-Bahn-Linie S3 im dichten Takt in rund 25 Minuten direkt in die Stuttgarter Innenstadt – ideal für Pendler! Auch die vierspurig ausgebaute Bundesstraße B14 ist in wenigen Autominuten erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, gemütliche Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung. Trotz der zentralen Lage profitieren Sie von einem hohen Freizeitwert: Die idyllischen Weinberge, der Bürger-Panoramaweg sowie das beliebte Erlebnisbad „Wunnebad“ liegen praktisch vor der Haustür. Zudem ist Winnenden als starker Wirtschaftsstandort (unter anderem weltweiter Hauptsitz der Firma Kärcher) und durch das moderne Rems-Murr-Klinikum ein äußerst attraktiver Wohnort mit erstklassiger Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	225,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hof / Stellplatz PKW



Hauzugang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse

