

# Exposé

## Wohnung in Weinstadt

### Lichtdurchflutete 3,5 Zimmerwohnung 1.OG ca.90 m2 mit großem Balkon Weinstadt-Endersbach

Objekt-Nr. OM-464681

#### Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frank

71384 Weinstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	3.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive, helle 3,5-Zimmer-Wohnung in 71384 Weinstadt-Endersbach

Zur Vermietung steht eine attraktive, helle und gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines sehr ruhigen Dreifamilienhauses in 71384 Weinstadt-Endersbach. Das Haus wurde ursprünglich 1968 erbaut und umfassend kernsaniert sowie modernisiert.

Die Wohnung eignet sich ideal für ruhige Mieter, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung.

Ausstattung

Badezimmer

Das helle Tageslichtbad verfügt über ein Fenster, zwei Waschbecken sowie einen großen Spiegelschrank und bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung.

Schlafzimmer

Der heller Raum mit moderne Fenster und derm hochwertige Vinylboden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht und guter Belüftung.

Separates WC:

Das WC ist separat mit Tageslicht und Fenster und ist getrennt vom Badezimmer angeordnet und bequem für Bewohner und Gäste zugänglich.

Küche:

Die großzügige, weiße Einbauküche ist ausgestattet mit:

- Herd und Cerankochfeld
- Dunstabzugshaube mit Abluft nach außen
- Spülmaschine
- Kühlschrank mit Gefrierfächern

Großzügige Arbeitsflächen sowie ein Fenster sorgen für viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl. Die Küche wird monatlich vermietet und kann auf Wunsch auch erworben werden.

Essbereich: mit viel Licht 0,5 Zimmer

Der gemütliche Essbereich eignet sich ideal zum Essen, Lesen oder Entspannen.

Wohnzimmer:

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup> und hochwertigem Echtholzparkett bietet viel Platz zum Wohnen und Genießen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Kinderzimmer / Begehbarer Kleiderschrank

das Zimmer ist ruhig und lichtdurchflutet, bietet viel Platz zum Gestalten und wohlfühlen.

Großer Balkon:

Der Balkon ist überdacht und ermöglicht das lange verweilen und bietet einen schönen Blick ins Remstal.

Geplante Modernisierung

Vor dem Einzug im August/September 2026 werden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Mietkonditionen

Kaltmiete: 1.190 € / Monat

Küchenmiete: 60 € / Monat

Nebenkostenvorauszahlung: 150 € / Monat

Heizkostenvorauszahlung: nach Verbrauch

Garage und Stellplatz kann optional gegen monatliche Gebühr gemietet werden

Gesamtmiete: bitte entsprechend der tatsächlichen Kosten berechnen

Kaution

3 Monatskaltmieten

Gewünschtes Mieterprofil

Nichtraucher

Keine Haustiere

Ruhige und zuverlässige Mieter

Besichtigungstermin:

Eine Wohnungsbesichtigung ist am Sonntag, den 21.06.2026, zwischen 19:00 Uhr und 19:45 Uhr möglich.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail oder telefonisch unter:

0157 30441101

MfG Frank

## **Ausstattung**

3,5 Zimmer Wohnungsbeschreibung.

Der Eingangsbereich der Obergeschosswohnung, besteht ab August 2026 neu installierten Heizungsanlage mit Wärmepumpe. Die Wohnung wurde gedämmt und ist lichtdurchflutet, der große sonnige Balkon mit Überdachung ermöglicht ein gemütliches Sitzen nicht nur in den Abendstunden. Das große helle ca. 30m<sup>2</sup> große Wohnzimmer wird mit Sonnenlicht durchflutet von Morgens und am Nachmittag. Sie blinken vom Balkon und genießen die Ruhe und den Fernblick.

Die Küche,

ist hell, umfangreiche Einbauküche mit Spülmaschine, Herd mit Ceranfeld, Großem Kühlschrank mit Design Keramik Fliesen, das neue 3fach verglaste Fenster und zahlreiche Steckdosen. Die große Einbauküche wird vermietet für monatlich 70 Euro oder kann abgekauft werden für 2500 Euro. Alternativ neue Einbauküche Mieten pro Monat 150 Euro

Die neuen Wohnräume die inspizieren

Das große Kinderzimmer mit viel Platz

Das helle Schlafzimmer

Der schöne Flur

Ein heller großer Kellerraum ist im Mietpreis enthalten.

In dem Waschaum im Untergeschoss können eine Waschmaschine und ein Trockner übereinander aufgestellt und angeschlossen werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Die Wohnung befindet sich in der Region wo derzeit nur Anliegerverkehr statt findet. Nur ca. 400 m entfernt vom Hallenbade und Sportanlage.

Der aktuelle Energiebedarfsausweis aus dem Jahr 2015 liegt bei der Besichtigung aus. Der neue energieausweis wurde beantragt.

**Lage**

Verkehrsanbindung: die nächste Bushaltestelle liegt ca. 300 m bzw. 500 m entfernt. Zur S-Bahn nach Weinstadt Endersbach sind es zu Fuß ca. 10 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 10 Minuten zu Fuß Entfernung. Im Grünen sind Sie zu Fuß (ca. 100m) in ca. 20 Minuten. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten sind in ca.5 km Entfernung zu entdecken. Die Schulen, das Hallenbad in ca. 700 m Entfernung. Zum Fitness-Studio und Sportplatz sind es ca. 500 m bzw. ca. 800 m Entfernung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D