

# Exposé

## Maisonette in Stuttgart

### Charmante 2,5-Zimmer-Maisonette mit ausgebautem Spitzboden über den Dächern von Zuffenhausen



Objekt-Nr. OM-472158

### Maisonette

Vermietung: **950 € + NK**

70435 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	27,40 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Stuttgart-Zuffenhausen!

Diese besondere 2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung besticht durch ihren durchdachten Schnitt, der ein offenes und exklusives Wohngefühl vermittelt. Das absolute Highlight im großzügigen Wohnbereich ist der stilvolle Kaminofen, der für viel Behaglichkeit sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – perfekt, um den Feierabend mit einer fantastischen Aussicht ausklingen zu lassen. Dank der Aufteilung auf zwei Ebenen trennen sich Wohnen und Arbeiten oder Freizeit ideal: Über die Treppe erreichen Sie den sehr hellen, ausgebauten Spitzboden, der mit seinen 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlichen Raum für Ihr Hobby, Fitness oder ein ungestörtes Homeoffice bietet.

Auch Liebhaber von Altbau-Charme kommen auf ihre Kosten: Während in den Wohnräumen hochwertiger Parkett- und Holzboden verlegt ist, glänzt die Küche mit einem wunderschönen, historischen Terrazzo-Steinboden. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ein weiteres Highlight für alle, die ein wenig Grün schätzen: Zur Wohnung gehören zwei kleine Gartenanteile, die Ihnen zur exklusiven Nutzung zur Verfügung stehen. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben – die liebevolle und regelmäßige Pflege der Flächen wird vom Mieter übernommen.

Dank der ruhigen, aber dennoch zentralen Lage zu großen Arbeitgebern der Region vereint diese Wohnung idealen Wohnkomfort mit kurzen Arbeitswegen.

## Ausstattung

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet modernes Wohnen auf zwei Ebenen: Die reine Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 48 m<sup>2</sup>, hinzu kommen ca. 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden.

Wohnbereich: Großzügiger Schnitt mit einem stilvollen Kaminofen, der an kalten Tagen für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Bodenbeläge: Überwiegend hochwertiger Parkett- und Holzboden. Die Küche versprüht besonderen Charme durch einen originalen, alten Terrazzo-Steinboden. Das Badezimmer ist gefliest.

Balkon: Direkt vom Wohnzimmer aus begehbar, mit einem fantastischen, unverbaubaren Weitblick über ganz Zuffenhausen.

Küche: Voll ausgestattete Einbauküche (EBK) inklusive Spülmaschine und allen notwendigen Elektrogeräten (wird dem Mieter zur Nutzung überlassen).

Bad: Einladendes, helles Tageslichtbad mit Badewanne zum Entspannen.

Ausgebauter Spitzboden: Ein sehr heller, zusätzlicher Raum auf der oberen Ebene, der über ein großes Dachfenster ebenfalls einen hervorragenden Weitblick bietet. Perfekt nutzbar als Hobbyraum.

Außenbereich: Zwei kleine Gartenanteile zur exklusiven Nutzung (die regelmäßige Pflege der Flächen erfolgt durch den Mieter).

Stauraum: Ein eigenes, geräumiges Kellerabteil ist vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Heizung & Kosten:

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gastherme (Gasetagenheizung). Die Heiz- und Stromkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten, sondern werden vom Mieter direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Konditionen:

Die Kaltmiete beträgt 950,00 €. Die Wohnung wurde in den vergangenen 6 Jahren absolut mietpreisstabil für lückenlose 900,00 € vermietet und nun moderat an das aktuelle Marktumfeld angepasst.

Die Vermietung erfolgt unmöbliert (die Einbauküche ist selbstverständlich enthalten).

Kontakt & Bewerbung:

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Nachricht mit einer kurzen Beschreibung Ihrer Person. Bitte lassen Sie uns dabei folgende Informationen zukommen:

Vollständiger Name & Personenanzahl

Ausgeübter Beruf / Arbeitgeber

Gewünschter Einzugstermin; frei nach Vereinbarung ab 01.09. oder 01.10.

Hinweis: Bitte bringen Sie zur Besichtigung eine ausgefüllte Mieterselbstauskunft mit.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und grünen Wohnlage in Stuttgart-Zuffenhausen. Der Park und die Weinberge sind fußläufig erreichbar. Trotz der idyllischen und entspannten Wohnatmosphäre profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

ÖPNV & Anbindung: Exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn und Stadtbahn) sowie an die Bundesstraßen B10 und B27.

Wirtschaft & Arbeit: Namhafte Arbeitgeber der Region (wie Porsche und Bosch) befinden sich in direkter Nähe.

Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Restaurants sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,06 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Kaminofen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Spitzboden



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang und Treppenbereich



Spitzboden



Dachspitz

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



halbes Zimmer



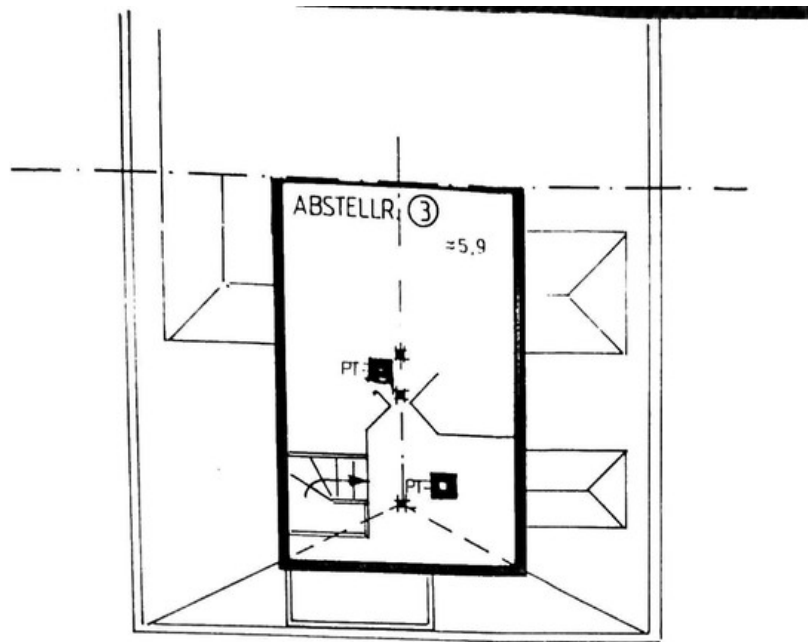
Küche

# Exposé - Galerie

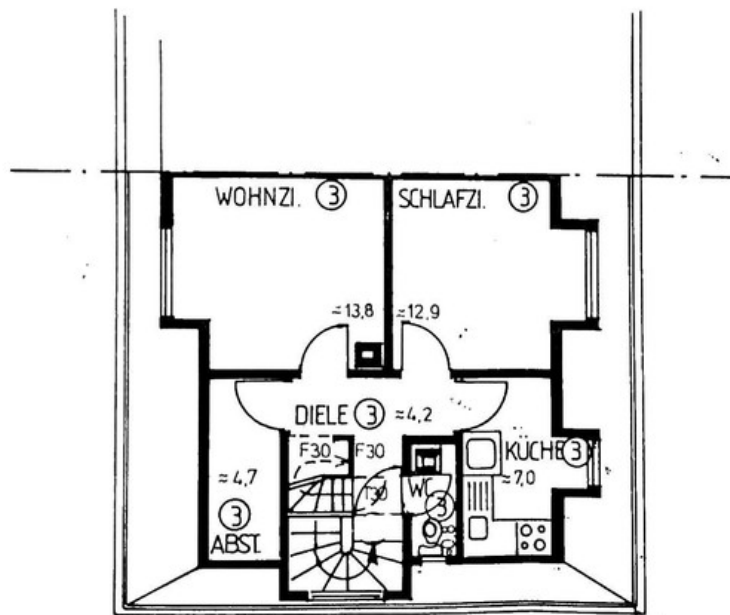


Küche zu Flur

# Exposé - Grundrisse



DACHSPITZ



DACHGESCHOSS

Grundriss