

Exposé

Wohnung in Winnenden

**Erstbezug nach Sanierung | Helle 3,5-Zimmer-Wohnung
in bester Innenstadtlage**



Objekt-Nr. OM-473303

Wohnung

Vermietung: **1.140 € + NK**

Ansprechpartner:
Vito Di Donna

Marktstraße 49
71364 Winnenden
Baden-Württemberg
Deutschland

Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Winnenden steht diese helle und frisch sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohneinheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteien-Hauses und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss sowie eine freundliche Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küchenzone. Durch die Vielzahl an Fenstern präsentiert sich dieser Bereich besonders hell, freundlich und einladend.

Die Wohnung verfügt zudem über ein Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Homeoffice-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Ergänzt wird der Grundriss durch einen geräumigen Flur- und Dielenbereich, ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken sowie ein separates Gäste-WC.

Die Beheizung erfolgt über Heizkörper in den einzelnen Räumen, die von einer im Jahr 2026 modernisierten Fernwärmanlage versorgt werden.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit.

Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch saniert. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- * neue Sanitäranlagen im Badezimmer (WC, Dusche und Waschbecken)
- * neues Gäste-WC mit neuem Waschbecken
- * neue Fliesen im Badezimmer, Gäste-WC und Küchenbereich
- * Erneuerung der Elektrik in Bad und Küche
- * z.T. Erneuerung der elektrischen Leitungen
- * neuer elektr. Sicherungen
- * neue Internetverkabelung (Kabel und Glasfaser)
- * neues Laminat im Schlafzimmer
- * offener Durchgang zwischen Wohnbereich und Küche
- * z.T. neu verputzte Wände

Darüber hinaus wurden sämtliche Zu- und Abwasserleitungen vollständig erneuert. Im Zuge der Modernisierung der Heizungsanlage wurde außerdem die Steuereinheit der Fernwärmanlage erneuert.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine neue, hocheffiziente Frischwasserstation. Diese sorgt für eine hygienische Warmwasserbereitung und trägt zugleich zu einer effizienten Energienutzung bei.

Die gute Isolierung, die modernisierte Fernwärmanlage sowie die effiziente Warmwasserbereitung tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Ausstattung im Überblick:

- * ca. 80 m² Wohnfläche
- * frisch saniert
- * 3,5 Zimmer

- * 2. Obergeschoss
- * großzügiger Wohn- und Essbereich
- * offene Küchenzone
- * Gegensprechanlage
- * separates Gäste-WC
- * komplett erneuerte Zu- und Abwasserleitungen
- * neue Frischwasserstation
- * erneuerte Fernwärme-Steuereinheit
- * gut isoliert
- * helle Räume durch viele Fenster

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

Sonstiges

Nach vorheriger Absprache besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass vermietetseitig eine Einbauküche eingebaut wird. Die genauen Rahmenbedingungen hierzu sind individuell im Vorfeld zu vereinbaren.

Für eine Anmietung werden im Regelfall folgende Unterlagen benötigt:

*ausgefüllte Selbstauskunft

*SCHUFA-Auskunft

*geeignete Einkommensnachweise:

Angestellte: letzte 3 Gehaltsabrechnungen

Selbstständige: Steuerbescheid oder BWA/EÜR

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Winnenden mit attraktiver Höhenlage und schönem Blick auf den Marktplatz.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Winnender Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein besonderes Plus ist der direkt vor der Haustür gelegene Marktplatz, auf dem regelmäßig der beliebte Wochenmarkt sowie der Kulturtreff mit wechselnden Veranstaltungen stattfinden und zu einer lebendigen Atmosphäre beitragen.

Durch die zentrale Lage sind viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unter 3 Gehminuten bequem erreichbar. Darunter Bäckereien, Cafés, Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheken, Einzelhandel sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig bietet Winnenden eine gute Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie in Richtung Stuttgart.

Kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich in der direkten Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn-/ Küchenbereich



Wohn-/ Küchenbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/ Küchenbereich



Wohn-/ Küchenbereich

Exposé - Galerie



Flurbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad / WC



Bad / WC

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flurbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flurbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Marktplatz



Gebäudeansicht

Exposé - Grundrisse

