

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kornwestheim

### Raumwunder: Haus mit 6,5 Zimmern, hochwertiger EBK in Citylage



Objekt-Nr. OM-473849

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Astrid von Renteln

Holzgrundstraße 17/2  
70806 Kornwestheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1928	Mietsicherheit	5.970 €
Grundstücksfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	6,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Carports	1
Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet auf ca. 204 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine gelungene Kombination aus modernem Komfort und zeitloser Eleganz. Mit offenen Balken im Wohnbereich, einer hochwertigen Einbauküche und einem gemütlichen Balkon ist es der ideale Ort für anspruchsvolle Familien, Paare oder Singles, die das Besondere suchen.

Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung (2023) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert. Des Weiteren überzeugt der gute Schnitt, der sich auch für WGs eignet. Durch den Carport-Stellplatz, der sich direkt am Haus befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt in die bereits vorhandene Einbauküche tragen. Ebenfalls komfortabel sind die beiden Kellerräume, die Stauraum für Ihr Hab und Gut bieten.

Das schöne Wetter können Sie entweder auf dem großzügigen Balkon oder auf der Terrasse mit Garten genießen.

Beheizt wird das Objekt durch eine Gas-Heizung.

## Ausstattung

- Offene Balken, LED Lichter
- Moderne EBK mit Elektrogeräten von Bosch (100 EUR/Monat)
- 2 Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche)
- 2 separate WC
- Sonniger Süd-Balkon mit begrüntem Dach
- Elektrische Markise vorhanden
- Kleiner Garten mit neuer Terrasse
- Weiße Isolierglasfenster mit Rollläden
- Weiße oder Glas- Innentüren
- Gas-Etagenheizung
- Gegensprechanlage
- Großer Kellerraum (gut geeignet für Heimwerker; auch als Hobbyraum oder Fitnessstudio nutzbar) und Gewölbekeller
- Carport (40 EUR/Monat)

In den Nebenkosten sind enthalten: Versicherung, Niederschlagswasser, Kaminfeger, Grundsteuer, Wartung der Heizanlage.

Separat: Heizung, Wasser, Strom, Müll, etc.

Kaltmiete: 1.990 Euro

Küche : 100 Euro

Carport : 40 Euro

Nebenk.: 100 Euro

-----

2230 Euro

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in direkter Citylage von Kornwestheim, nur 4 Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Diese zentrale Lage bietet Ihnen den perfekten Mix aus urbaner Anbindung und ruhigem Wohnen. Der Kornwestheimer Bahnhof sorgt für eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – sowohl nach Stuttgart als auch in die umliegenden Städte und Regionen. Pendler profitieren hier von einer kurzen Reisezeit und der Nähe zu den Hauptverkehrsachsen.

Die Innenstadt von Kornwestheim mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistern ist ebenso schnell erreicht. Hier finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, sowie ein breites kulturelles und gastronomisches Angebot. Für Familien bieten sich zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Parks, Sportvereine und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie in diesem Haus eine ruhige, entspannte Wohnatmosphäre in 2. Baulinie. Der Garten und der Balkon laden zum Verweilen ein, während Sie die unmittelbare Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten der Stadt zu schätzen wissen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Offene Balken

# Exposé - Galerie



Kleiner Garten mit Terrasse



Große Terrasse

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Südbalkon mit el. Markise

# Exposé - Galerie



2 Gäste WCs im Haus



Einzigartige Glastür

# Exposé - Galerie



Luftiger Vorplatz im DG



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Stimmungsvolle Balken



Hier lacht die Sonne

# Exposé - Galerie



Zimmer im DG



Arbeitszimmer im EG

# Exposé - Galerie



Aufgang mit LED



Helles Badezimmer mit Fenster

# Exposé - Galerie



großer Kellerraum m. Steckdosen



Gewölbekeller

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Grundriss EG



OG  
Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



DG

Grundriss DG