

Exposé

Erdgeschosswohnung in Korntal-Münchingen

**2,5 Zi-Wohnung Hochparterre mit Nord und Süd Balkon
in ruhiger Lage, Tiefgarage, geringe Nebenkosten**



Objekt-Nr. OM-475824

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.030 € + NK**

Friedrichstrasse 33 / 37
70825 Korntal-Münchingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973
Etagen	1
Zimmer	2,50
Wohnfläche	85,00 m²
Nutzfläche	105,00 m²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	100 €
Miete Garage/Stellpl.	70 €
Mietsicherheit	3.150 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.08.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle und sonnendurchflutete Hochparterre-Wohnung mit Nord-Süd Ausrichtung besticht durch eine offene und schön geschnittene Wohnraumaufteilung, sowie zwei Balkonen.

Sie ist ideal für einen 1 - 2 Personen Haushalt (siehe Grundriss)

Im Mittelpunkt steht das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Süd Balkon und Blick in den Garten.

Das angrenzende Schlafzimmer hat neben einem Fenster auch einen weiteren Zugang zum Süd-Balkon. Dieser ist zum ruhigen Garten ausgerichtet.

Durch das große Fenster im Essbereich am Nord-Balkon genießt man ganztägig Licht und Sonne auch im Essbereich.

Das geräumige Schlafzimmer punktet durch ansprechende Größe mit ausreichend Platz für Doppelbett und Schränke.

Frühester Einzugstermin ist ab 01.08.2026. Jedoch ist auch ein späterer Bezug zum 01.09. oder 01.10.2026 möglich.

Der Flur zum WC und im WC befinden sich individuell angefertigte Einbauschränke und bieten guten Stauraum.

Die Tiefgarage beherbergt den eigenen Stellplatz - auch SUV geeignet. Das Tor läßt sich über einen Schlüssel oder über einen Funktransponder aus dem Wagen heraus bequem öffnen

Eine eigener abschließbarer Kellerraum ist vorhanden.

Funktionsräume der Gemeinschaft im Keller:

1 allg. Kellerraum

1 Fahrradraum mit Zugang von außen

1 Wäschetrockenraum

Die Flächenberechnung der m² ist nicht nach DIN 227 sondern geschätzt.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt. Bitte keinesfalls ohne Absprach mit uns Kontakt aufnehmen!

Ausstattung

Die vorhande ältere Küche mit sehr viel Stauraum, Ceranfeld, Herd, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kühlschrank kann kostengünstig übernommen werden.

Ein Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Frühester Einzugstermin ist ab 01.08.2026. Jedoch ist auch ein späterer Bezug zum 01.09. oder 01.10.2026 möglich.

Hunde sind per Beschluss der Eigentümerversammlung (leider) nicht gestattet.

Kostenübersicht der Wohnung:

An den Vermieter / Hausverwaltung:

- Kaltmiete 1030 €
- Garage 70 €
- kalte Nebenkosten inklusive !!! Heizungsabschlag 100 €

(Der derzeitige Mieter zahlt derzeit lt. entgeltiger Nebenkostenabrechnung monatlich in der Endabrechnung noch weniger! Und das schon seit Jahren.)

- Direkt an den Energieversorger: Strom: Ihren Eigenverbrauch: Strom meldet der Mieter selber an.

- vorhanden Küche nach Absprache

(Einbau einer neuen Küche mit monatlicher Umlage jederzeit möglich)

Es wird eine einwandfreie Bonität vorausgesetzt. Es findet immer eine Bonitätsprüfung unsererseits statt.

Bitte geben sie uns auch in ihrem ersten Anschreiben an uns Information zu ihrem

- Beruf und zu ihrem
- Netto Einkommen an.

OHNE diese Angaben werden Sie KEINE Antwort von uns bekommen!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Sechsparteienhaus, das in einem gewachsenen Wohnviertel mit netter Nachbarschaft liegt.

Die ruhige und naturnahe Lage mit fußläufiger Entfernung zu Wald und Wiesen bietet Ruhe, Entspannung und viel Freizeitwert.

Weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Infrastruktur mit nahen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergärten, Schulen und Vereinen.

Die sehr gute Anbindung an den ÖPV und an das Autobahnnetz ermöglicht zudem schnelle Wege.

In wenigen Minuten ist der öffentliche Nahverkehr / S - Bahn fußläufig schnell zu erreichen: Entfernung 800 Meter zum S-Bahnhof Stuttgart-Korntal.

Nur eine 1 Station bis S-Bahnhof Neuwirtshaus-Porscheplatz.

Entfernung nach

- Zuffenhausen ca. 4,2 km.
- Stuttgart Zentrum ca. 11 km
- Flughafen Stuttgart ca. 30 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Essen / Balkon 2



Hausansicht

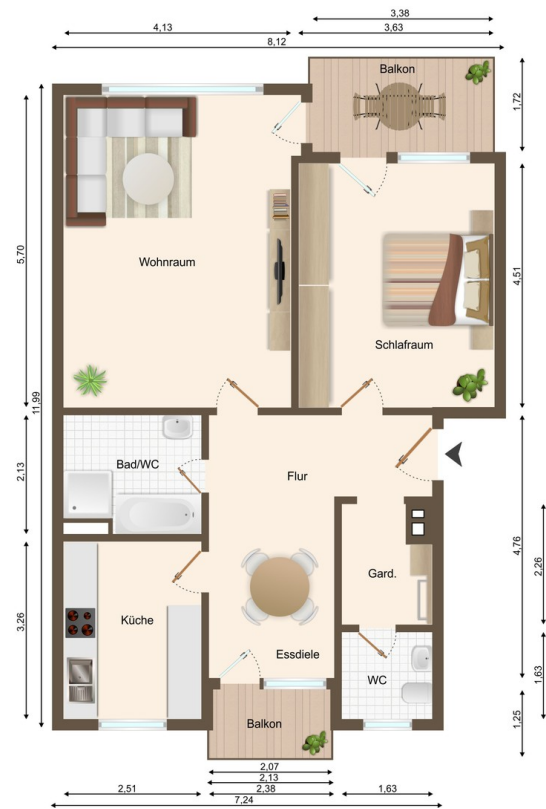
Exposé - Galerie



Tiefgaragenzufahrt



Südbalkon, Blick in den Garten



2,5 Zimmer, Grundriß

Exposé - Galerie



Flur zum WC, Einbauschränke



Schlafzimmer, Zug. Balkon Süd

Exposé - Galerie



Südbalkon, Blick in den Garten



Südbalkon



eigener Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Zug. Balkon Süd



Essbereich, Zugang Balkon Nord

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



WC



WC mit Einbauschränke

Exposé - Galerie



Bad Wanne



Bad Dusche

Exposé - Galerie



Bad WM / TR



Bad

Exposé - Galerie



Zugang Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zugang Schlafzimmer

Exposé - Galerie



eigener Kellerraum



eigener Kellerraum

Exposé - Galerie



Glasfaser vorhanden



Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Garten + Freifläche



Garten + Freifläche

Exposé - Galerie

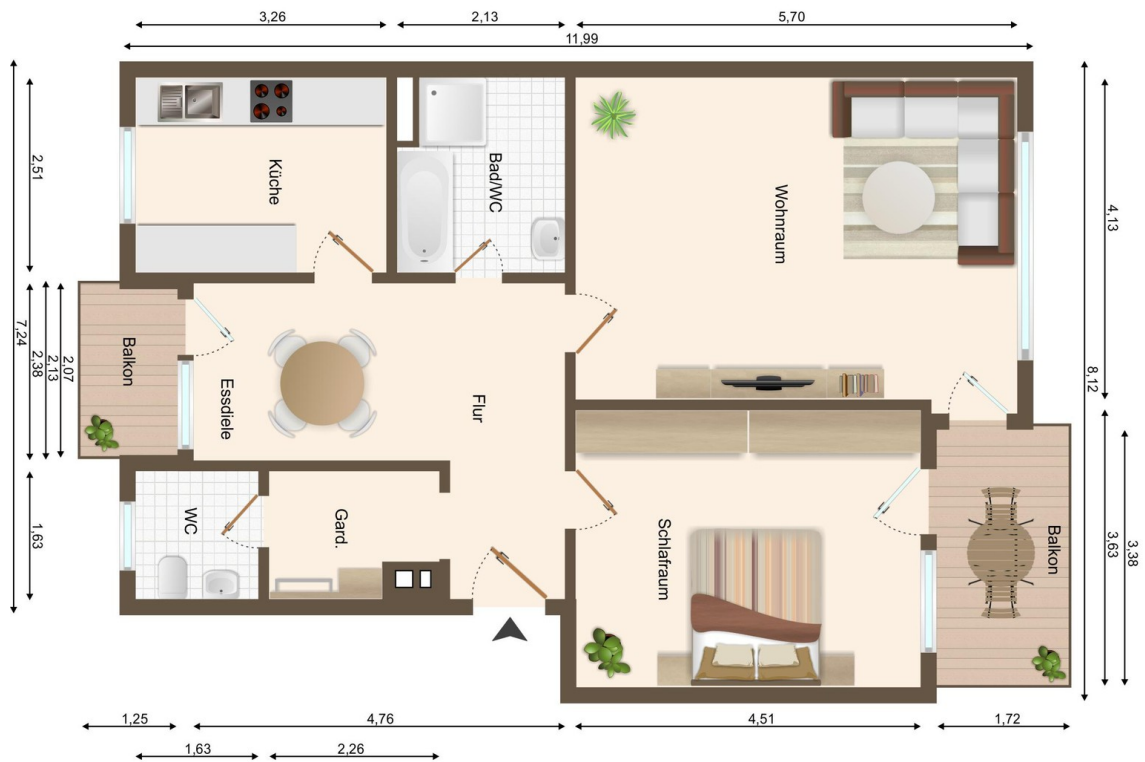


Automat. Garagentor



Elektr. Schließsystem Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss