

Teilmöblierte, perfekte 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit viel Raum, Licht sowie Tiefgaragenplatz.

Objekt: 1055 • 70806 Kornwestheim
1.240,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1055
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
PLZ	70806
Ort	Kornwestheim
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	3,5
davon Schlafräume	2
Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon OG	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	111 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.02.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1995
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.490,00 €
Kaution	2.480,00 €
Kaltmiete	1.240,00 €

Beschreibung

Der Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss, in welchem drei Wohneinheiten untergebracht sind, erfolgt über eine sehr starke Wohnungseingangstüre aus Holz. Direkt hinter der Wohnungseingangstüre befindet sich eine praktische Garderobe, die im Anschluss Zugang zu dem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer bietet. Gemütlichkeit und ein positives Raumgefühl strahlen hier neben den vielen Fensterflächen die hohen Schrägen des Raumes aus. Über den Wohnbereich führt eine Balkontüre zu einer gemütlichen, nicht einsehbaren Loggia, die zum Leben im Freien einlädt. Ebenfalls im Wohnbereich steigt eine mit Teppich belegte Stahltreppe vom in das Dachgeschoss der Maisonettewohnung empor. In Verlängerung des Wohnzimmers befindet sich die praktische Küche mit zwei Einbaumöbelzeilen und Elektrogeräten, gefolgt von einem Badezimmer mit Badewanne, welche auch für die Dusche dient, einem Waschbecken sowie Tiefspül-WC. Von der Küche aus zu erreichen gibt es auch ein separates Zimmer, welches als Schlafraum oder Office dienen kann.

Am Treppenausgang im Obergeschoss führt rechts ein Durchgang in das üppige, aktuell als Schlafraum genutzte Zimmer, welches bis zur Dachspitze ragt. Davor befindet sich eine Galerie, die auch für Officezwecke oder zur Entspannung genutzt werden könnte.

Im Mietpreis ist auch ein Tiefgaragenstellplatz mit der Nummer 45 sowie ein Kellerraum enthalten.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Untergeschoss eine große Waschküche sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Platz für Fahrräder findet sich in der Tiefgarage des Hauses.

Lage

In einem gepflegten Wohngebiet am westlichen Stadtrand gelegen, bietet diese Wohnung eine ideale Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Lebens aus.

Supermärkte wie Edeka, Lidl oder Rewe befinden sich in einem Umkreis von etwa 2 km und sind bequem mit dem Fahrrad oder Fahrzeug erreichbar. Auch Bäckereien und kleinere Läden zur Nahversorgung sind nur wenige Minuten entfernt.

Die nächste Bushaltestelle liegt rund 300 Meter entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Innenstadt, Ludwigsburg und Stuttgart. Der Bahnhof Kornwestheim ist ca. 1,5 Kilometer entfernt und mit dem Bus, Fahrrad oder auch zu Fuß gut zu erreichen. Von dort bestehen direkte S-Bahn- und Regionalbahnverbindungen in die Region Stuttgart.

Die ärztliche Versorgung ist durch mehrere Hausarztpraxen sowie Fachärzte im Umkreis von etwa zwei Kilometer gut gesichert. Apotheken und Physiotherapiepraxen ergänzen das medizinische Angebot.

Auch für Berufspendler ist die Verkehrsanbindung ideal: Die Bundesstraße B27 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und führt schnell nach Stuttgart oder Ludwigsburg. Die Autobahn A81, Anschlussstelle Stuttgart-Zuffenhausen, ist in etwa 8 Kilometern erreichbar und bietet einen direkten Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Die gepflegte Wohnlage überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und exzellenter Anbindung an die Region.

Ausstattung Beschreibung

Das Haus wurde in massiver Bauweise erstellt und mit einem Satteldach eingedeckt. Die Fensteröffnungen sind mit Kunststofffenstern aus dem Jahr 1994 ausgestattet, die mit einer Zweifachverglasung versehen sind. Im Dachgeschoss sorgen Dachfenster mit Rollo und teils Rollläden für Luft und Licht. Beheizt wird das Haus durch eine Gas-Zentralheizung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper.

Der Bodenbelag in Garderobe und Wohnraum ist in Stäbchenparkett mit gekalkt matter Optik ausgelegt. Granitboden befindet sich in der Küche sowie dem Badezimmer. Einheitlicher, heller Laminatboden in Holzoptik liegt im separaten Zimmer sowie der Galerie und im Schlafzimmer aus. Die Wände der Wohnung wurden in Raufaser tapeziert. Die Küche ist im Arbeitsbereich gefliest. Raumhohe Fliesen finden sich an den Wänden des Badezimmers. Ebenfalls mit Raufasertapete tapeziert sind alle Decken der Wohnung. Im Badezimmer wurde eine abgehängte Holzdecke mit Einbauspots montiert.

Die Vermietung der Wohnung erfolgt teilmöbliert, wie auf den Bildern und dem Rundgang zu erkennen. Im Umfang der Teilmöblierung enthalten ist ein Doppelbett, ein angepasster Schrank sowie ein Sideboard mit Regalen und ein Wäschekorb im Schlafzimmer. Ein angepasster Schrank, angepasste Regale sowie zwei weitere rechteckige Regale in der Galerie. Das Wohnzimmer ist ausgestattet mit einem Sideboard, einem Teppich sowie einer Bank mit drei Schalensesseln und einem massiven Holztisch. Die Garderobe beinhaltet zwei Eckregale. In der Diele befindet sich ein Holzschrank sowie zwei Regale und ein Sideboard. Im unteren Zimmer sind ein Garderobenschrank, ein Wandregal, Sideboard sowie Kleiderschrank und ein Sessel sowie Teppich untergebracht. Das Badezimmer verfügt über einen Unterschrank am Waschbecken. Die

vorhandene Küche wird zur Nutzung überlassen. Diese beinhaltet ein Cerankochfeld, einen Backofen, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Kühlschrank und Gefrierschrank.

Internetgeschwindigkeit am Standort 1000 MBit/s

Sonstige Angaben

Kornwestheim (PLZ 70806) liegt im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg, zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Kreisstadt Ludwigsburg. Die Stadt befindet sich in direkter Nachbarschaft zu Stuttgart und ist durch die Bundesstraße B27, die Autobahn A81 sowie den gut angebundenen Bahnhof verkehrstechnisch hervorragend erschlossen.

Mit rund 34.000 Einwohnern zählt Kornwestheim zu den größeren Städten im Landkreis. Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie ein modernes Rathaus und kulturelle Einrichtungen sorgen für ein urbanes Angebot. Die S-Bahn-Linie S4 verbindet Kornwestheim direkt mit Stuttgart und Ludwigsburg.

Bildung wird in Kornwestheim großgeschrieben. Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium sowie berufsbildende Schulen. Ergänzt wird das Angebot durch die Stadtbücherei und die Volkshochschule.

Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das historische Rathaus, der Salamander-Areal mit seiner Industriegeschichte sowie das Museum im Kleihues-Bau.

Freizeitmöglichkeiten bieten das moderne Hallenbad, das Stadion, zahlreiche Sportanlagen und weitläufige Grünflächen wie der Stadtgarten. Rad- und Wanderwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Das Vereinsleben ist vielfältig: Sport-, Musik-, Kultur- und Sozialvereine prägen das gesellschaftliche Miteinander. Der SV Salamander Kornwestheim sowie Musik- und Tanzgruppen sind besonders aktiv und gestalten das kulturelle Leben der Stadt maßgeblich mit.

Impressionen



Außenansicht



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Loggia



Küche



Küche



Bad



Bad



Zimmer



Zimmer



Blick von Galerie



Galerie



Galerie



Galerie



Schlafzimmer



Ausblick aus Dachgeschoss SüdOst



Ausblick aus Dachgeschoss SüdWest



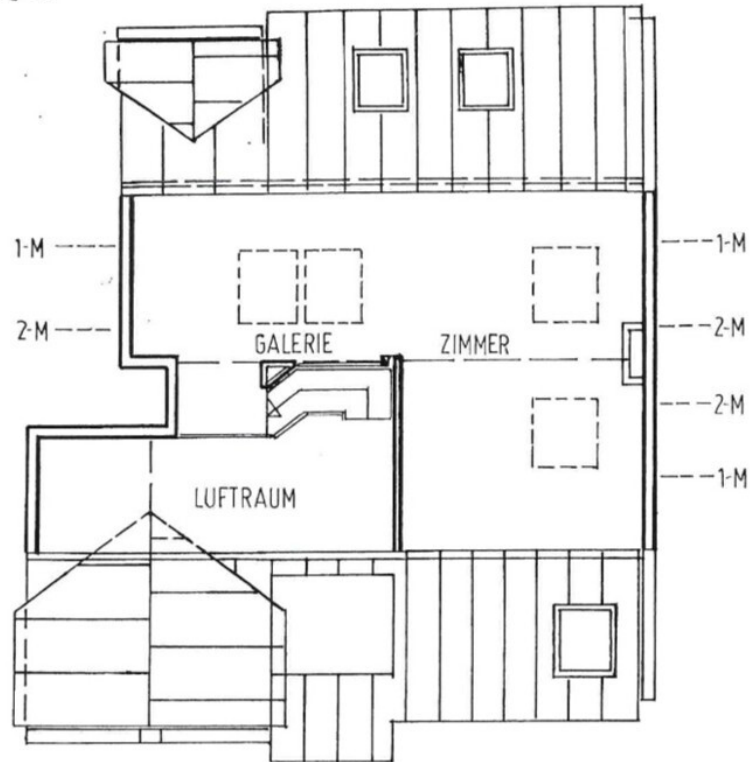
Innenhof



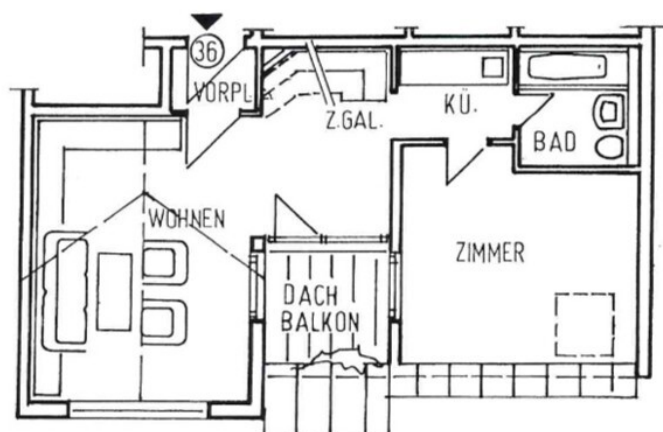
Treppenhaus

Grundriss

Wohnung 36



2. Dachgeschoß



Grundriss

e/1 enzel immo

Bauvorhaben: Wohnanlage Stettiner Straße, 70806 Kornwestheim

Wohnung Nr. 36 Wohnfläche

NRK

1. Dachgeschoß

Vorplatz	1,135 x 1,51	=		1,71 qm
Wohnen/Küche	4,135 x 5,45	=	22,54	
	2,625 x 3,71	=	9,74	
	0,10 x 0,96	=	0,10	
	2,135 x 1,76	=	3,76	
./.	0,80 x 2,00	=	1,60	
./.	0,40 x $\frac{0,40}{2}$	=	0,08	
				34,46
Zimmer	4,385 x $\frac{1,39}{2}$	=	3,05	
	4,385 x 2,185	=	9,58	
	2,135 x 0,55	=	1,17	13,80
Bad	1,935 x 2,20	=		4,26
				54,23 qm
./. 1,5 % Putz				0,81
				53,42 qm
				=====
Dachbalkon	2,26 x $\frac{2,00}{2}$	=		2,26 qm
				=====

2. Dachgeschoß

Galerie	1,37 x $\frac{4,525}{2}$	=	3,10	
	1,40 x 4,525	=	6,34	
	0,65 x 5,00	=	3,25	
	0,55 x $\frac{1,60}{2}$	=	0,44	
	0,80 x 1,60	=	1,28	
	9,385 x $\frac{1,52}{2}$	=	7,13	
./.	0,35 x 0,70	=	0,25	21,29 qm
				21,29 qm
./. 1,5 % Putz				0,32
				20,97 qm
				=====
Gesamt 1. Dachgeschoß				53,42 qm
Dachbalkon				2,26 qm
2. Dachgeschoß				20,97 qm
				76,65 qm
				=====

-2-

Flächen

- 2 -

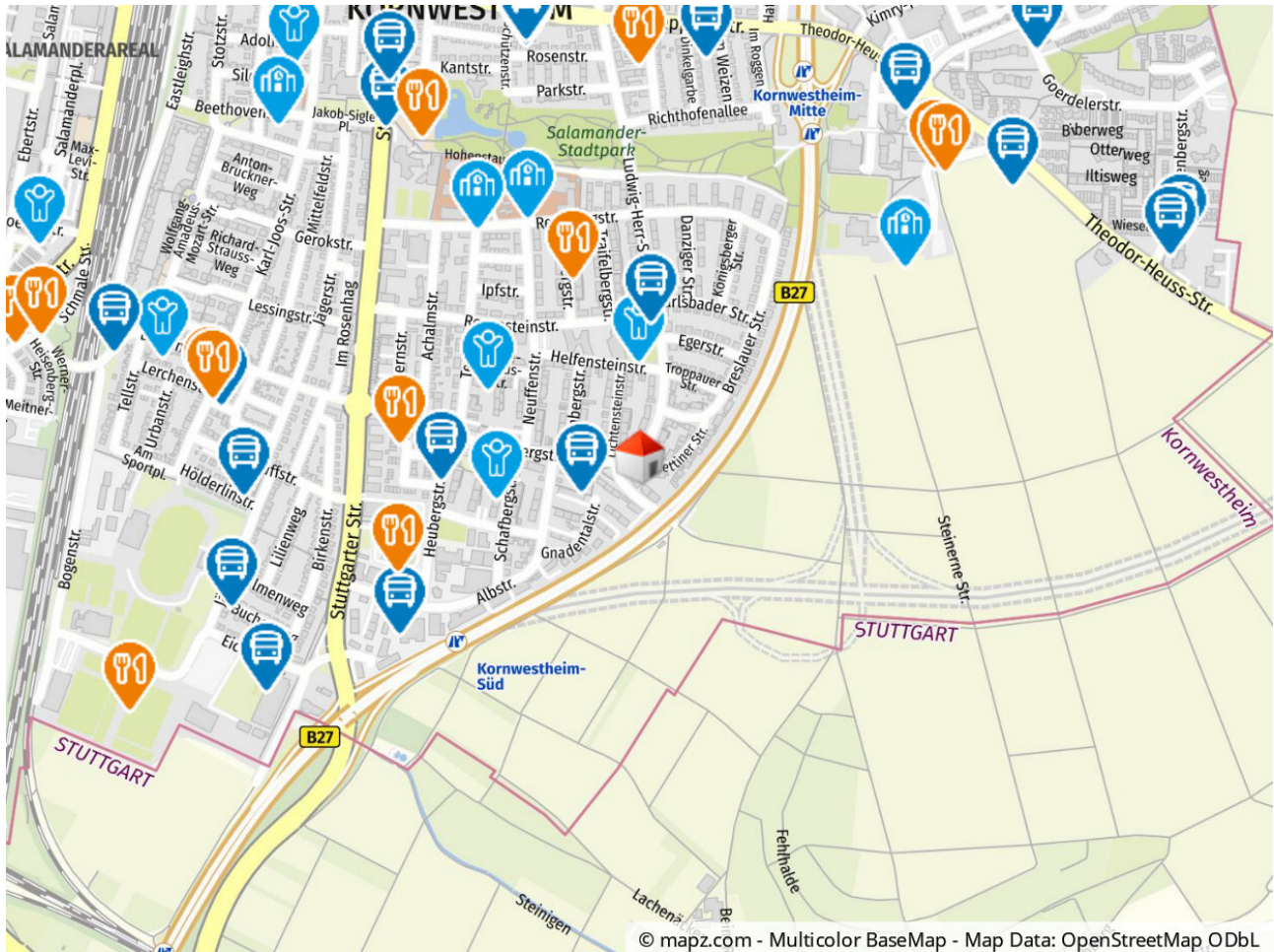
Wohnung Nr. 36

	Wohnfläche	Grundfläche
Vorplatz	1,71 qm	1,71 qm
Wohnen	34,46 qm	34,46 qm
Zimmer	13,80 qm	16,85 qm
Bad	4,26 qm	4,26 qm
Galerie	21,29 qm	47,46 qm
	75,52 qm	104,74 qm
./. 1,5 % Putz	1,13 qm	1,57 qm
	74,39 qm	103,17 qm
Dachbalkon	2,26 qm	4,52 qm
gesamt	76,65 qm	107,69 qm

=====

Flächen

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.