EXPOSÉ

FORTUN IMMOBILIEN

Halbhöhenlage in Plattenhardt - Maisonette-Wohnung mit besonderem Wohngefühl



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 70794 Filderstadt

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 113 m²

Nebenkosten (ca.): 325,- €

Balkon / Terrasse: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

VERMIETET
€ 1.170,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Filderstadt
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-486



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	70794 Filderstadt, Schwalbenstrasse 35
Baujahr	1974
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	113 m²
Kaltmiete	1.170,- €
Nebenkosten (ca.)	325,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kaution	2.380,- €
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	165 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1974
Gartennutzung	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
rollstuhlgerecht	nein
barrierefrei	nein
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	flexibel-nach Vereinbarung

Objektbeschreibung:

Diese großzügige regelmäßig renovierte Maisonette-Wohnung verbindet eine klassische Grundrissaufteilung im Obergeschoss mit einem beeindruckenden, offengestaltetem Wohn- und Essbereich mit offener Küche im Dachgeschoss.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Glasfront und offener Küche im Dachgeschoss bildet das Herzstück der Wohnung.

Die Wohnung verfügt über 2 separate Zugänge - sowohl im Obergeschoss als auch im Dachgeschoss.

Es handelt sich um eine kleine, gepflegte Einheit in Halbhöhenlage von Plattenhardt. Ein zuverlässiges Hausmeisterunternehmen sorgt für die Kehrwoche und den Winterdienst.

Die Wohnung ist idealerweise für ein Paar oder für eine dreiköpfige Familie geeignet und wird renoviert (frisch gestrichen) übergeben.

Ausstattung:

- Maisonette-Wohnung über Ober- und Dachgeschoss
- 2 Schlafzimmer, jeweils Zugang zum Balkon
- modernes Badezimmer (2012) mit Badewanne und begehbarer Dusche
- separates WC
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit sichtbarer Holzkonstruktion (offenes Gebälk) im DG
- moderne offene Einbauküche (2017) im DG
- durchgehender, schmaler Balkon im DG
- 2 Eingänge auf unterschiedlichen Ebenen
- Parkett- und Fliesenboden
- Kunststoff-Isolierglasfenster (2013)
- Gas-Zentralheizung
- 1 abschließbarer Kellerraum
- gemeinsamer Wasch- und Trockenraum
- 1 Fahrradraum
- 1 PKW-Außenstellplatz

Lagebeschreibung:

- ruhige Halbhöhenlage nähe Waldrand
- optimale Anbindung an die B27, die Autobahn A8 und den Flughafen Stuttgart
- S-Bahn Anschluss im benachbarten Ort Bernhausen
- Bushaltestelle fußläufig in 2 Minuten erreichbar

Sonstiges:

Die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten.

Auf Wunsch kann noch ein Außenstellplatz für monatlich € 25.- angemietet werden.

Für den Spätherbst diesen Jahres ist eine Dachsanierung vorgesehen. Im Zuge der Dachsanierung ist damit zu rechnen, dass sich die laufenden Nebenkosten reduzieren werden.

Die Wohnung könnte auf Wunsch sofort bezogen werden.

Der Vermieter wünscht keine Hunde als Haustiere.

Bitte teilen Sie bei Ihrer Anfrage Ihre vollständige Anschrift und Ihre Rufnummer mit (eventuell auch eine Kurzbeschreibung Ihrer persönlichen Verhältnisse) und halten für den Vermieter folgende Unterlagen bereit:
- Schufa-Auskunft

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de



- Einkommensnachweise.

Objektbilder:



Blick von der offenen Küche in den Wohn- und Essbereich



offene Küche (2017)



Blick vom Balkon im DG



Blick vom Eingangsflur in das Arbeits- bzw. Kinderzimmer



Schlafzimmer OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Filderstadt
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-486





Ansprechpartner


Badezimmer im OG


Balkon OG

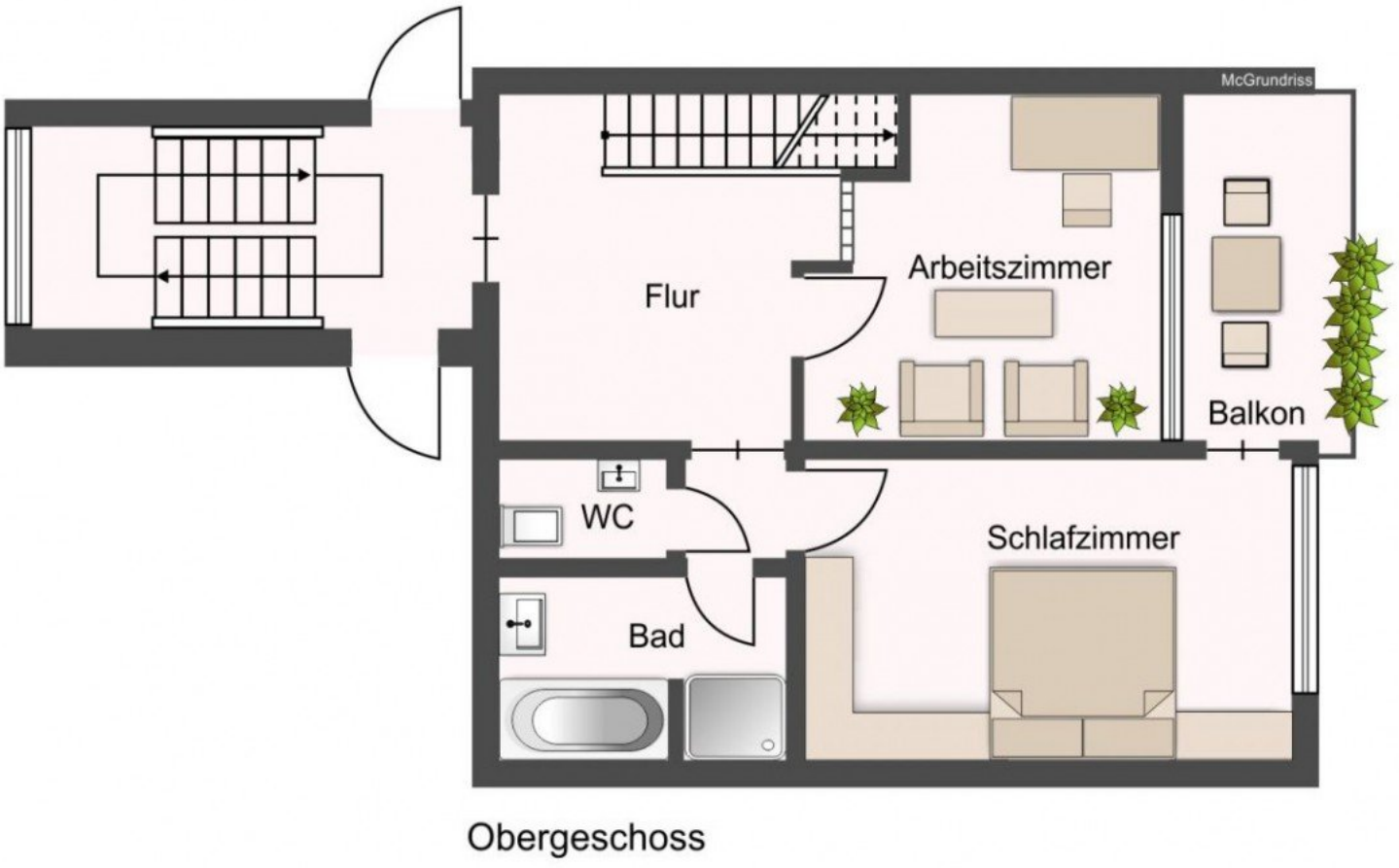

separates WC im OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Filderstadt
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-486





Grundriss OG

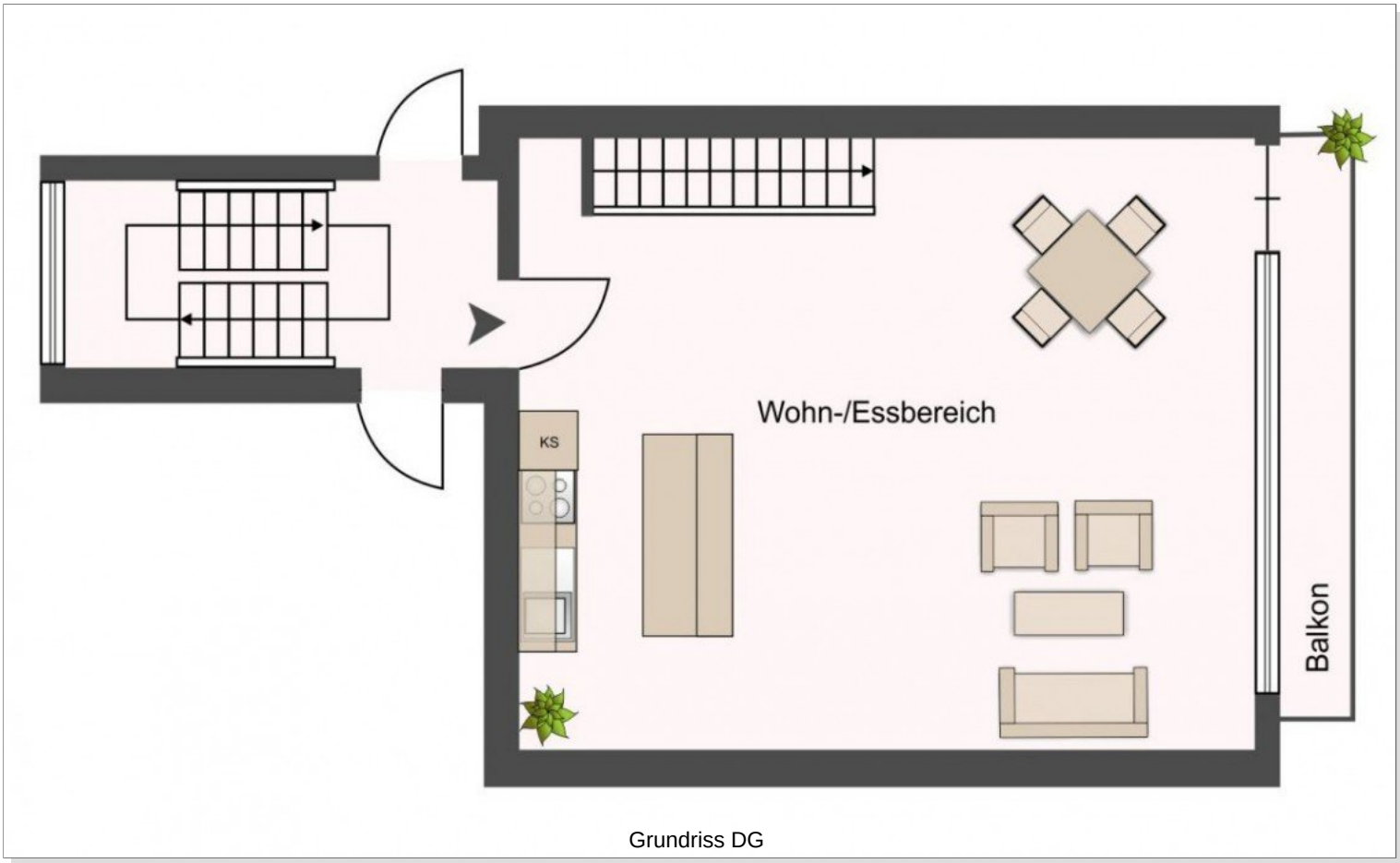
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Filderstadt
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-486





Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5 - 70597 Stuttgart - Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00 - Mobil: +49 (0) 172 / 805 48 97
info@fortun-immobilien.de - www.fortun-immobilien.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Filderstadt
> 3 Zimmer
> 113 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FI-486



Ansprechpartner:

Herr Martin Fortun

Telefon: 0711-50482500
Mobil: 0172-8054897
E-Mail: info@fortun-immobilien.de

Firmendaten:

FORTUN IMMOBILIEN
Anna-Peters-Straße 5

70597 Stuttgart

Tel.: +49 (0) 711 / 50 48 25 00
Fax: +49 (0) 711 / 50 48 25 01
E-Mail: info@fortun-immobilien.de
Internet: www.fortun-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Inhaber:
Martin Fortun

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 205888337

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt Böblingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: IHK Region Stuttgart,
Jägerstr.30, 70174 Stuttgart

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026