



**Volksbank  
Mittlerer Neckar eG**



**Erstbezug nach  
Fertigstellung – Wohnen  
mit Stil und der Natur  
vor der Haustür!**

Objektnummer: 4335-4

Sie haben Fragen zu dieser Immobilie?  
Rufen Sie uns an unter:  
0711 3909-3962



## Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen

Objektnummer: 4335-4

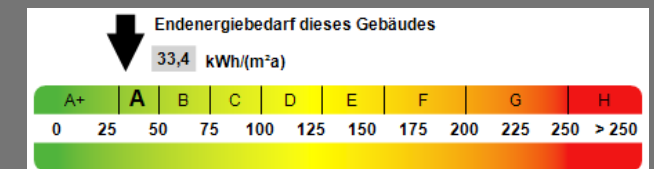
### Eckdaten:

Anschrift:	Am Mühlkanal 1 73760 Ostfildern	Tiefgaragenstellplatz:	1 / 90,00 EUR/Monat
Baujahr:	ca. 2026	Energieausweis:	bedarfsorientiert
Verfügbar ab:	01.04.2026	Bj. lt. Energieausweis:	2024
Wohnfläche:	ca. 70,71 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf:	33,40 kWh/(m <sup>2</sup> · a)
Zimmer:	3	Energieeffizienzklasse:	A
		Hauptenergieträger:	Elektroenergie
		<b>Kaltmiete:</b>	<b>1.400,00 EUR/Monat</b>
		<b>Betriebskosten:</b>	<b>324,28 EUR/Monat</b>
		<b>Kaution:</b>	<b>3,00 KM</b>
		Mieterprovision:	kein Provisionsanspruch

### Haus-Details:

- \* Moderner Personenaufzug
- \* Ansprechende Gartengestaltung
- \* Großzügige Tageslicht-Treppenhäuser
- \* Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Energiesparende Gastherme mit Niederbrennwert- Technik
- \* Großzügige Keller und Fahrradabstellräume
- \* Geflieste Waschküchen mit Ausgussbecken
- \* Geräumige Tiefgarage

### Energieausweis:





## Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen

Objektnummer: 4335-4

### Objektbeschreibung:

Diese moderne Obergeschoßwohnung befindet sich in einem 2026 fertiggestellten 6-Familien-Haus in zentraler Stadtlage. Moderne Architektur und städtischer Wohnkomfort sind hier ideal miteinander vereint. Das Gebäude ist Teil eines Wohnensembles mit insgesamt 3 Häusern und einer gemeinsamen, großzügigen Tiefgarage.

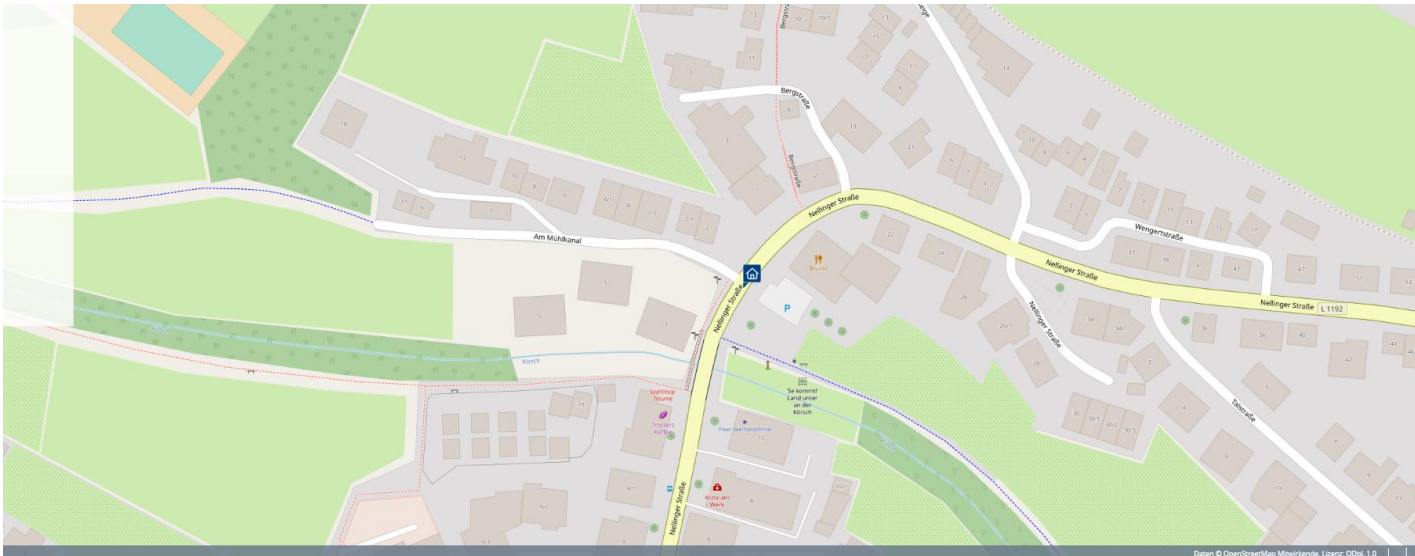
### Ausstattung:

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung wird erstmals nach Fertigstellung eines hochwertigen Neubaus vermietet und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet direkten Zugang zum Balkon. In den Wohn- und Schlafräumen ist hochwertiges Eiche-Echtholzparkett im Schiffsbodendesign verlegt. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für behaglichen Wohnkomfort. Elektrische Rollläden im Wohnbereich sowie dreifach verglaste Fenster tragen zusätzlich zu Ruhe und Wohnqualität bei. Die Wohnung ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die moderne Bosch-Elektrogeräte umfasst und ist wie ansprechende Deckenleuchten bereits im Mietangebot enthalten. Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und hochwertig mit großformatigen Boden- und Wandfliesen, einer bodengleichen Dusche, eleganten Markenarmaturen von Hansgrohe, formschönen Sanitärobjekten sowie einem dimm- und beheizbaren LED-Spiegel. Ein elektrischer Handtuchwärmekörper, geschmackvolle Badaccessoires und eine integrierte Grundbeleuchtung runden die Ausstattung ab. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug sowie eine großzügige Tiefgarage. Für zusätzlichen Komfort kann ein Tiefgaragenstellplatz – auf Wunsch sogar mit Wallbox für entspanntes Laden zu Hause angemietet werden. Geräumige Keller- und zwei Fahrradabstellräume sowie eine geflieste Waschküche mit Ausgussbecken stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über einer Hybridheizung bestehend aus einer umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Gastherme. Bewohner können optional von einem vergünstigten Mieterstromtarif aus der auf den Dächern installierten Photovoltaikanlage der Bürgerenergie Ostfildern profitieren – eine attraktive und nachhaltige Ergänzung zur Standardstromversorgung.



## Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen

Objektnummer: 4335-4



### Lage:

Wohnen, wo die Natur zu Hause ist: Die Wohnlage in Ostfildern-Scharnhausen überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Bachlauf der Körseck sowie zu weitläufigen Wasser- und Grünflächen. Das angrenzende Körseck mit seinen Wiesen und gut ausgebauten Wegen lädt zu Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig überzeugt Scharnhausen durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Metzger sowie weitere Dienstleister befinden sich im Ort oder in den angrenzenden Stadtteilen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der B10, B27 und der A8 gewährleisten kurze Wege nach Stuttgart, zum Flughafen und in die gesamte Region. Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben!"





**Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen**  
Objektnummer: 4335-4

**Sonstige Angaben:**

**Wohnungs-Details:**

- \* Wohnungsgrößen im Objekt von 70 bis 107 m<sup>2</sup>
- \* Durchdachte 3-4 Zimmer Wohnungen
- \* Eichenparkett im Schiffbodendesign
- \* Fußbodenheizung mit regelbaren Raumthermostaten
- \* Elektrische Rolläden im Wohnzimmer
- \* Medienverteiler im Flur für WLAN-Router
- \* Teilweise bodentiefe Fensterelemente
- \* Angenehmes Raumklima durch kontrollierte Be- und Entlüftung

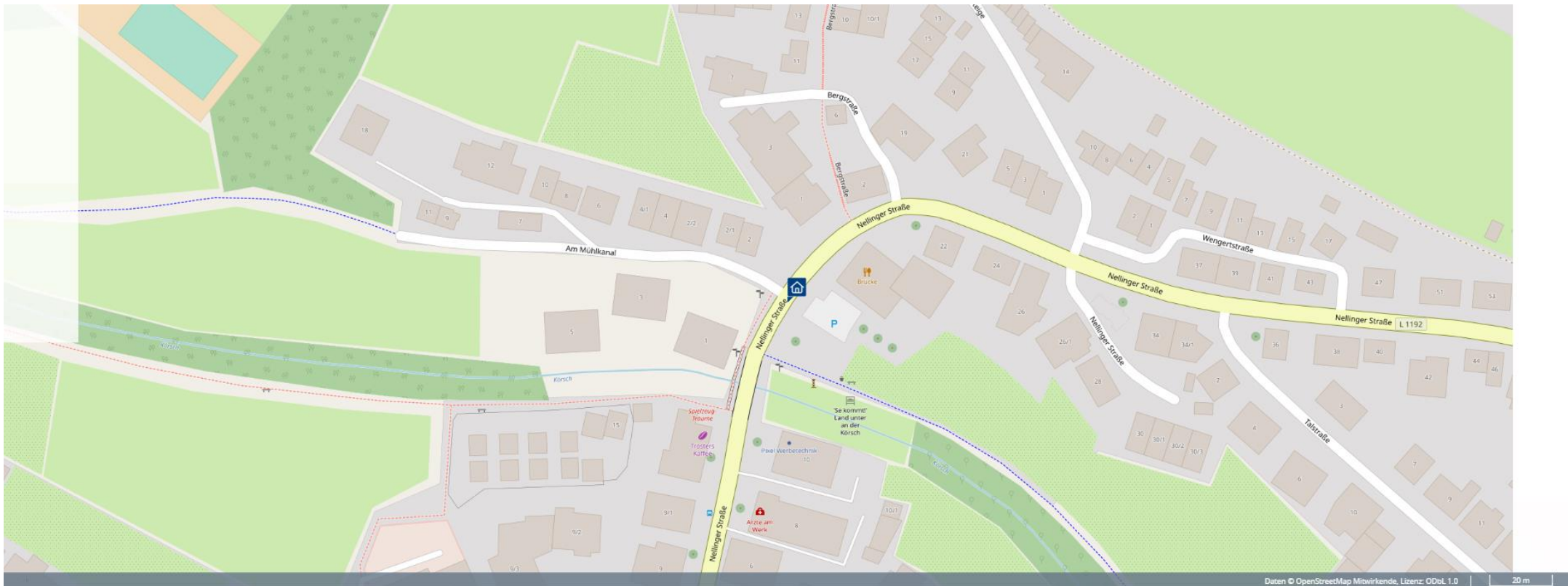
**Bad-Details:**

- \* Hochwertige Boden- und Wandfliesen 30x60 cm
- \* Komfortable bodengleiche Duschwanne
- \* Modernes Brauseset von Hansgrohe Raindance Select
- \* Hansgrohe Talis E Einhebelarmaturen
- \* Elegantes Porzellanwaschbecken
- \* Formschönes Wandtiefspülklosett mit Softclose
- \* Geschmackvolle Bad-Accessoires von Keuco
- \* Handtuchwärmekörper mit elektrischer Heizpatrone



## Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen

Objektnummer: 4335-4





**Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen**  
Objektnummer: 4335-4



Wohnzimmer OG



Visualisierung Einbauküche





## Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen

Objektnummer: 4335-4



Südseite (Blick nach Westen)



Lageplan

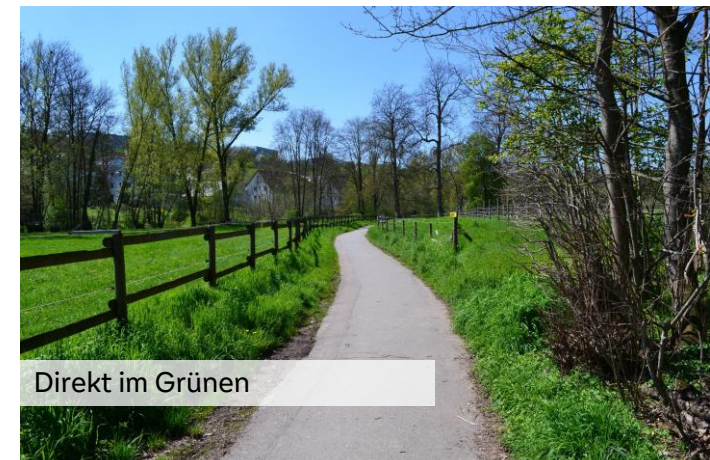


Luftbild Südseite





**Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen**  
Objektnummer: 4335-4





## Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen

Objektnummer: 4335-4

Grundriss - nicht maßstabsgetreu







**Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen**  
Objektnummer: 4335-4

### **Geschäftsbedingungen**

Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben unseres Auftraggebers, weshalb wir eine Haftung für deren Richtigkeit nicht übernehmen können. Die Unterlagen sind nur für Sie bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Ein Rechtsanspruch gegen die Volksbank Mittlerer Neckar eG kann aus diesen Angaben nicht abgeleitet werden. Besichtigungen können nur mit uns nach vorheriger Vereinbarung erfolgen. Wir sind berechtigt, für beide Vertragsteile – auch vermittelnd – entgeltlich tätig zu werden, soweit wir nicht in nachhaltige Interessenkollision geraten. Innenbesichtigungen und Mietverhandlungen erfolgen über uns, bei Gefallen nennen wir gerne Name und Anschrift des Vermieters.

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Bilder insgesamt und die nachfolgenden Lage-/ Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu dargestellt sind. Bei Interesse erhalten Sie von uns gerne die detailgetreuen, bemaßten Abschriften der Originalunterlagen und einen Energieausweis.

### **Ihr Partner rund um die Immobilie**

**Kauf, Finanzierung, Verkauf – alles aus einer Hand: Einfach. Schnell. Sicher.**

Als Verkäufer profitieren Sie von unserem Service rund um die Immobilie durch einen qualifizierten Verkauf meist innerhalb von 90 Tagen, einer professionellen Treuhandabwicklung und unserer vielfältigen, kompetenten Beratung.

Käufer unseres Immobilienangebots erhalten nach Prüfung des Kreditantrags innerhalb von 2 Tagen eine Finanzierungsbestätigung und ein umfassendes Angebot zur Absicherung der Immobilie.

Wir sind Ihr stabiler, zuverlässiger und langfristiger Finanz-Partner seit über 150 Jahren.

### **Finanzierung bei Ihrer Volksbank**

**Wussten Sie schon?**

Wir verkaufen nicht nur – wir helfen Ihnen auch bei der Erfüllung Ihrer Wünsche mit einer für Sie optimalen Finanzierung.

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein individuelles Angebot zur Kaufpreisfinanzierung. Unsere Finanzierungsberaterinnen und -berater freuen sich über Ihre Anfrage.

Einen Termin können Sie direkt telefonisch unter **0711 3909-0** vereinbaren.





**Volksbank  
Mittlerer Neckar eG**

Etagenwohnung in Ostfildern, Scharnhausen

Objektnummer: 4335-4



**Ihr Ansprechpartner**

Benjamin Vukoja  
Volksbank Mittlerer Neckar eG

Hindenburgstraße 12  
73760 Ostfildern  
Telefon: 0711 3909-3962  
E-Mail: [benjamin.vukoja@v-mn.de](mailto:benjamin.vukoja@v-mn.de)