Waiblingen / Beinstein

Freundliche Etagenwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

Objektnummer: 25313012

KAUFPREIS: 268.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25313012
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	268.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	137.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Ein erster Eindruck

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung bietet ca. 78 m² Wohnfläche und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten.
Es wurde 1990 fertiggestellt.

Über den zentral gelegenen Flur erreichen Sie alle Räume. Das großzügige Wohnzimmer dient als Mittelpunkt der Wohnung und bietet ebenfalls ausreichend Platz für einen größeren Esstisch zur direkt anschließenden Küche. Vom Wohnzimmer aus gibt es einen direkten Zutritt zum Süd-West ausgerichteten Balkon. Eine praktische Abstellnische bietet zusätzlichen Stauraum. Angenehme Sonnenstunden lassen sich hier sehr gut genießen.

Das Raumangebot wird durch zwei gut geschnittene Schlafzimmer ergänzt, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort.

Ein zugeteilter Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum. Besonders praktisch: Zur Wohnung gehört ein fest zugewiesener Tiefgaragen-Stellplatz, der ein witterungsgeschütztes und bequemes Parken ermöglicht.
Die Wohnung ist zuverlässig vermietet.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, organisch gewachsenen Umgebung und zeichnet sich durch eine angenehme Hausgemeinschaft sowie ein gepflegtes Erscheinungsbild aus.
Diese Immobilie besticht durch die funktionale Raumaufteilung, den guten Zustand sowie die attraktive Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck von den Vorzügen dieses Angebots zu verschaffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten
- Doppelverglaste Holzfenster
- Gas-Zentralheizung (1990)
- Bad mit Badewanne und Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Balkon mit Abstellnische (Süd-West-Ausrichtung)
- Kellerraum
- Tiefgaragen-Stellplatz
- gepflegter Zustand
- vermietet

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Alles zum Standort

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie alle alltäglichen Bedürfnisse schnell und unkompliziert erfüllen können.

Waiblingen bietet eine sichere und familienfreundliche Wohnumgebung mit ausgezeichneter Infrastruktur in Bildung, Gesundheitswesen und öffentlichem Nahverkehr. Die Nähe zu Stuttgart sowie die direkte Anbindung an Bundesstraßen und die S-Bahn machen Waiblingen zu einem begehrten Wohnstandort für Familien, die urbanen Komfort und naturnahes Leben verbinden möchten.

Das vielfältige Bildungsangebot umfasst Kindergärten und weiterführende Schulen. Mehrere Bushaltestellen sowie eine nahegelegene S-Bahn-Station gewährleisten eine bequeme Anbindung.

Freizeitmöglichkeiten reichen von Spielplätzen über Sportanlagen bis hin zu Parks und familienfreundlichen Restaurants und Cafés in der Umgebung. Die medizinische Versorgung mit Kinderärzten, Allgemeinmedizinern und Apotheken ist ebenfalls gut erreichbar und sorgt für umfassende Betreuung.

Waiblingen verbindet sichere, familienorientierte Lebensqualität mit exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten – ein idealer Wohnort für Familien.

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach
Tel.: +49 711 - 57 70 134 0
E-Mail: fellbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com