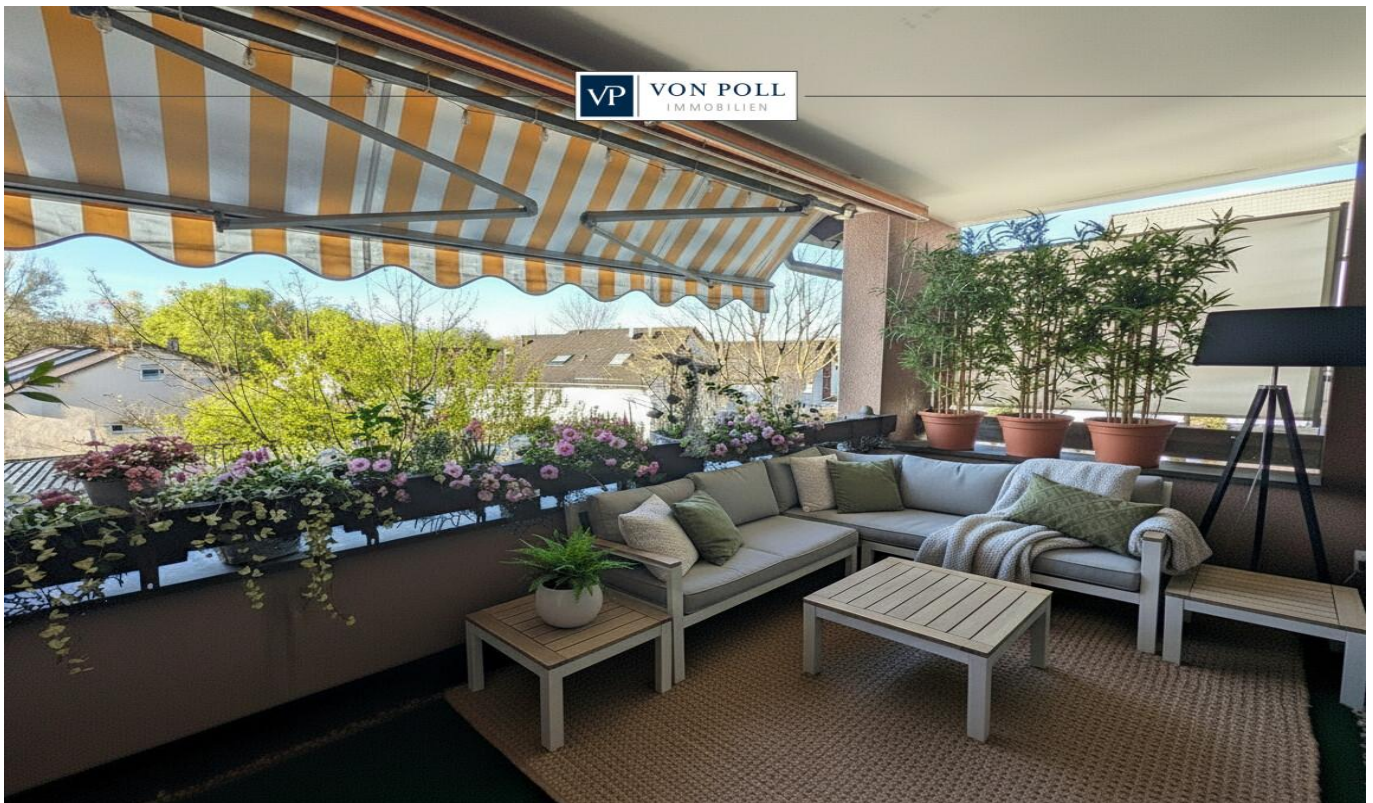


Waiblingen / Beinstein

Friendly apartment with balcony and underground parking space

Property ID: 25313012



PURCHASE PRICE: 268.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

At a glance

Property ID	25313012	Purchase Price	268.000 EUR
Living Space	ca. 78 m²	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	1990		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	137.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.09.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

The property



Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

The property



Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

The property



Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

The property



VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313012



WAIBLINGEN



BAUJAHR 1990



ca. 78 m²



3,5 ZIMMER



1. OG



BALKON



TG- STELLPLATZ



E - GAS - 137 KWH (VERBRAUCH)



VERMIETET



268.000 €
+ 3,09% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)



0711 57 70 134 0 / FELLBACH@VON-POLL.COM

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

The property



VON POLL IMMOBILIEN
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

DANN WENDEN SIE SICH
VERTRAUENSVOLL AN UNS!

Eigentümer erhalten von uns eine kostenlose
und unverbindliche Immobilienbewertung.



Kontakt

☎ 0711 / 57 70 134 0
📍 Hirschstr. 10
70734 Fellbach
✉ fellbach@von-poll.com
🌐 www.von-poll.com



Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

A first impression

This 3.5-room apartment offers approximately 78 m² of living space and is located in a well-maintained apartment building with a total of 12 units. Completed in 1990, the building features a centrally located hallway providing access to all rooms. The spacious living room serves as the heart of the apartment and offers ample space for a large dining table adjacent to the kitchen. The living room provides direct access to the southwest-facing balcony, which includes a convenient storage niche. Here, you can enjoy pleasant hours of sunshine. The apartment also boasts two well-proportioned bedrooms, which can be used flexibly as bedrooms, children's rooms, or offices. The bathroom is equipped with a bathtub, a sink, and a washing machine connection. A separate toilet further enhances the living experience. An assigned cellar compartment provides additional storage space. A particularly convenient feature is the reserved underground parking space, ensuring weather-protected and comfortable parking. The apartment is currently rented. This multi-family building is situated in a quiet, organically developed neighborhood and is characterized by a pleasant community and a well-maintained appearance. This property impresses with its functional layout, good condition, and attractive location. We invite you to arrange a viewing appointment to experience the advantages of this property firsthand. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Details of amenities

- 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

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

All about the location

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, Allgemeinmedizinerinnen 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.

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Kaden-Zipser

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com