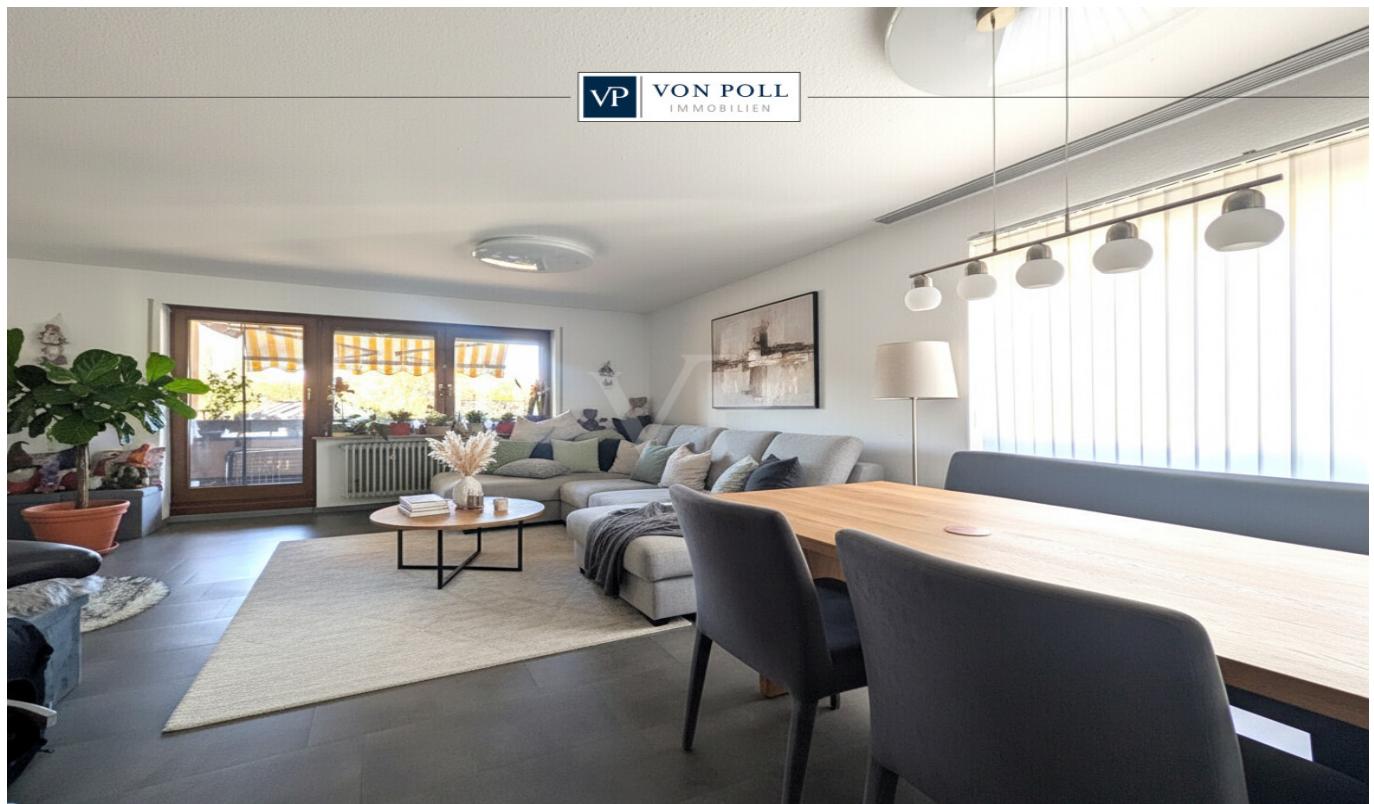


Waiblingen / Beinstein

## Acogedor apartamento con balcón y plaza de aparcamiento subterráneo.

**Número de propiedad: 25313012**



**PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25313012
Superficie habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	275.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,09 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón



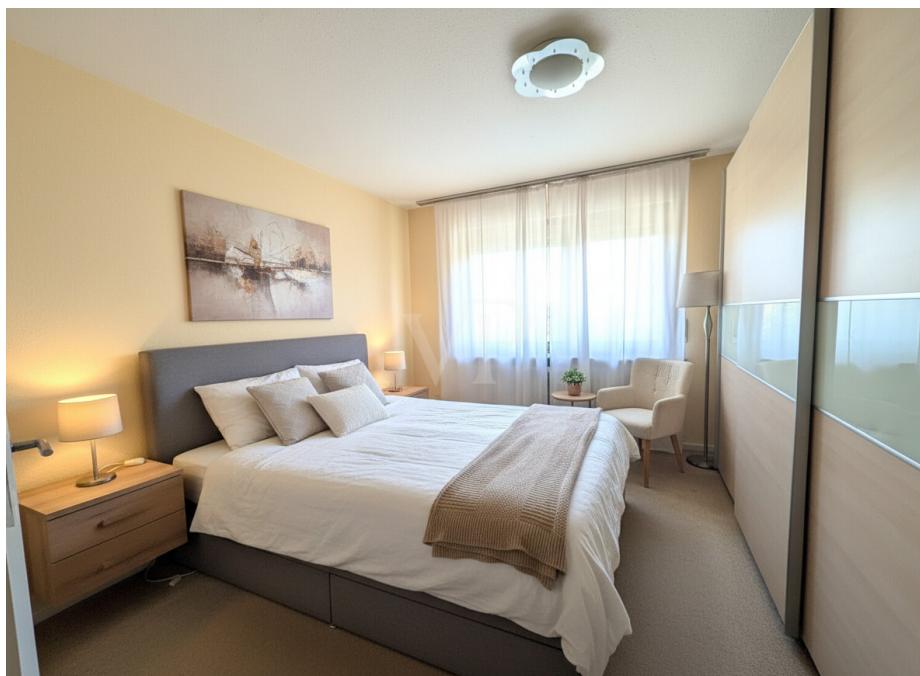
Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.09.2027	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

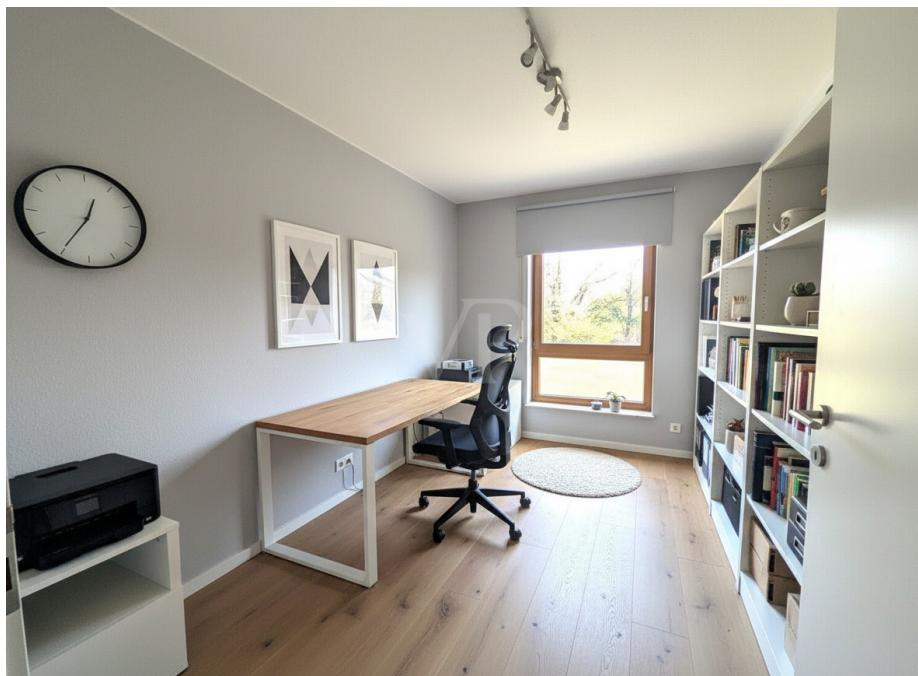
Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La propiedad



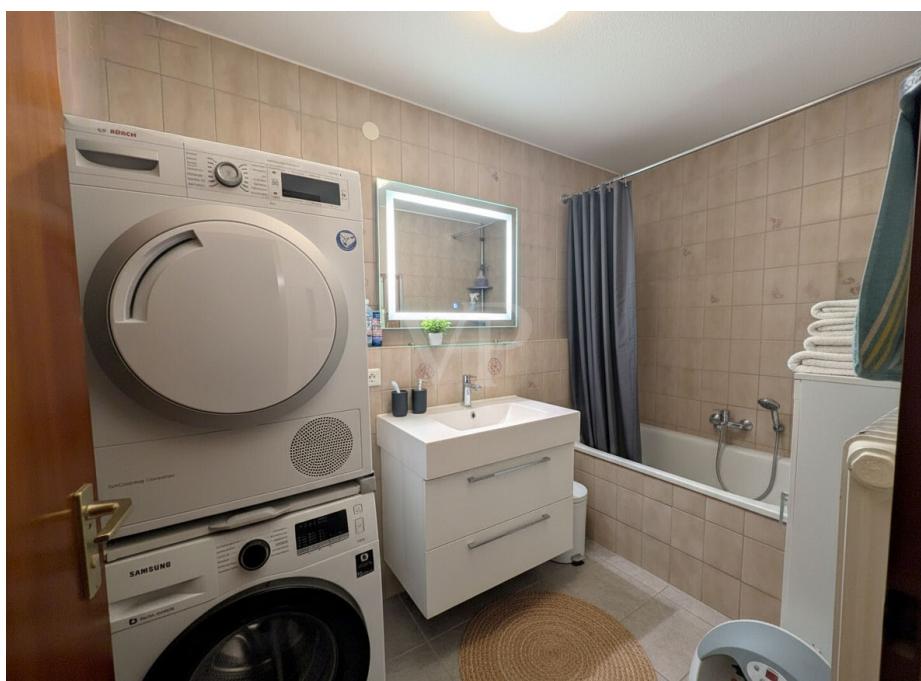
Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La propiedad



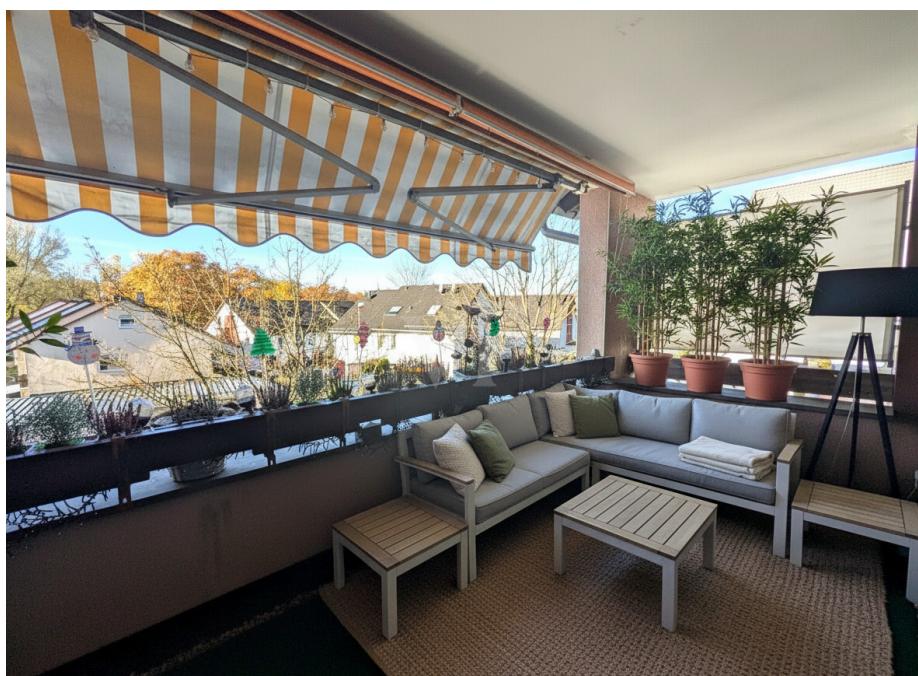
Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La propiedad



**VP**  
VON POLL IMMOBILIEN  
FELLBACH / REMS-MURR-KREIS



### Eckdaten

OBJEKTNUMMER: 25313012

 WAIBLINGEN	 BALKON
 BAUJAHR 1990	 TG- STELLPLATZ
 ca. 78 m <sup>2</sup>	 E - GAS - 137 KWH (VERBRAUCH)
 3,5 ZIMMER	 VERMIETET
 1. OG	275.000 € + 3,09% MAKLERPROVISION (INKL. MWST)

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## La propiedad

**VP**  
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](http://www.von-poll.com)

**Kundenmeinungen der letzten 12 Monate**

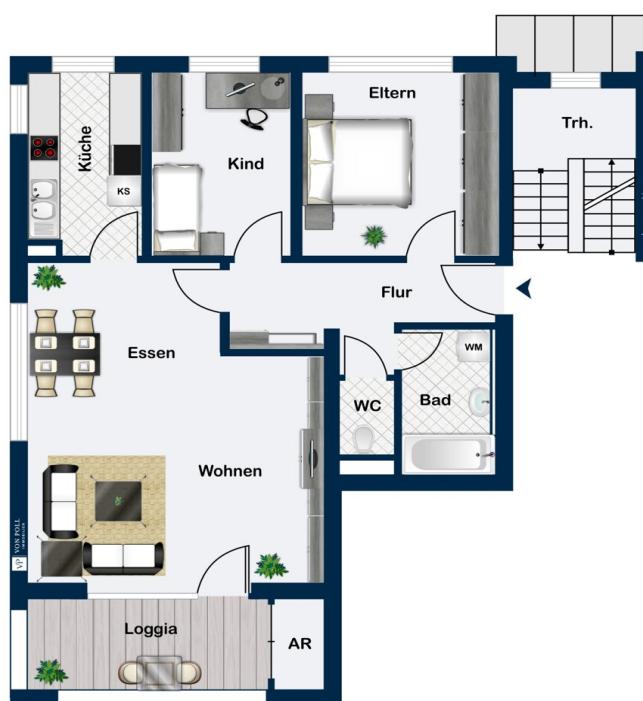
**TOP DIENSTLEISTER 2025**  
Mehr Infos 

**BELLEVUE**  
Best Property Agent 2025  


**DEKRA**  
DEKRA Deutschland  
Qualitätsmanagement  
Immobilienbewertung  
Zertifiziert für 2025  


Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Una primera impresión

Este apartamento de 3,5 habitaciones ofrece aproximadamente 78 m<sup>2</sup> de espacio habitable y se encuentra en un edificio de apartamentos bien mantenido con un total de 12 unidades. Finalizado en 1990, el edificio cuenta con un pasillo central que da acceso a todas las habitaciones. El espacioso salón es el corazón del apartamento y ofrece amplio espacio para una gran mesa de comedor junto a la cocina. El salón tiene acceso directo al balcón orientado al suroeste, que incluye un práctico nicho de almacenamiento. Aquí podrá disfrutar de agradables horas de sol. El apartamento también cuenta con dos dormitorios bien proporcionados, que pueden usarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. El baño está equipado con bañera, lavabo y conexión para lavadora. Un aseo independiente mejora aún más la experiencia de vida. Un compartimento en el sótano asignado ofrece espacio de almacenamiento adicional. Una característica especialmente práctica es la plaza de aparcamiento subterráneo reservada, que garantiza un estacionamiento cómodo y protegido de la intemperie. El apartamento está actualmente alquilado. Este edificio multifamiliar se encuentra en un barrio tranquilo y de desarrollo orgánico, y se caracteriza por una comunidad agradable y un aspecto impecable. Esta propiedad impresiona por su distribución funcional, su buen estado y su atractiva ubicación. Le invitamos a concertar una visita para que descubra de primera mano las ventajas de esta propiedad. ¡Esperamos su contacto!

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25313012 - 71334 Waiblingen / Beinstein

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Julia Kaden-Zipser

---

Hintere Straße / Hirschstraße 10, 70734 Fellbach

Tel.: +49 711 - 57 70 134 0

E-Mail: fellbach@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)